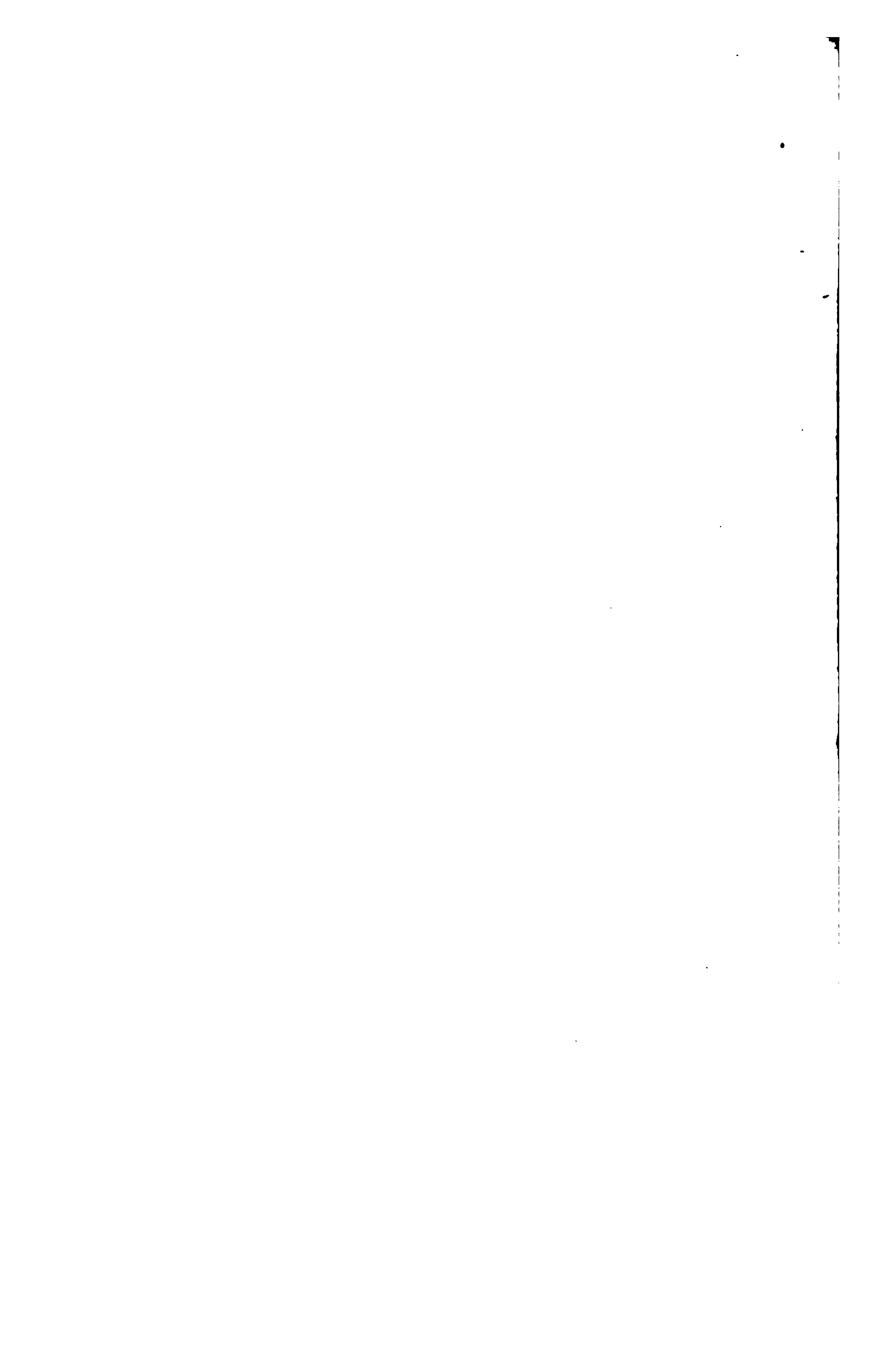

HD
1391
M31







Die städtische Bodenfrage

Eine Untersuchung über

Tatsachen, Ursachen und Abhilfe

Von

Dr. K. von Mangoldt
Generalsekretär des deutschen Vereins für Wohnungsreform.

Herausgegeben vom Deutschen Verein für Wohnungsreform.



Göttingen
Vandenhoeck und Ruprecht
1907.

Die Wohnungsfrage und das Reich
Eine Sammlung von Abhandlungen
herausgegeben vom
Heft 8] Deutschen Verein für Wohnungsreform. [Heft 8

Die Städtische Bodenfrage

Eine Untersuchung über Tatsachen, Ursachen und Abhilfe

von

Dr. R. v. Mangoldt
Generalsekretär des Deutschen Vereins für Wohnungsreform.



Göttingen
Vandenhoeck & Ruprecht
1907.

Motto:

„ . . . sondern erlöse uns von dem Übel!"

Den Städten der Zukunft

gewidmet.



Inhaltsverzeichnis.

Zweiter Abschnitt.

Unsere Stadterweiterung und ihr System.

Sechstes Kapitel. Der tatsächliche Gang der Stadterweiterung.

Erste Abteilung: Spezieller Teil (Dresden).

Zweite Abteilung: Allgemeiner Teil.

Elftes Kapitel. Über städtische Dezentralisation.

Vorwort.

Die hier vorliegende Arbeit bildet äußerlich genommen ein Heft des vom „Deutschen Verein für Wohnungsreform" herausgegebnen Sammelwerkes „Die Wohnungsfrage und das Reich". Ursprünglich war dieses Heft von dem Privatdozenten an der Berliner Universität Dr. Paul Voigt, dem Verfasser des später erschienenen bekannten Werkes „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" übernommen. Als dieser aber im August 1900 durch Absturz in den Alpen jäh seinen Tod fand, wurde mir die Arbeit übertragen. Schon längere Jahre vorher hatte ich mich mit der städtischen Bodenfrage beschäftigt. Als ich aber nun vom Jahre 1901 an mich planmäßig und unter Veranstaltung eigner Erhebungen und Nachforschungen der Sache widmete, schwoll mir diese unter der Hand mehr und mehr an, und es war dies auch nicht wohl zu vermeiden, da es auf dem vorliegenden Felde an abschließenden Arbeiten und Untersuchungen, deren Ergebnisse man nur in einer Broschüre hätte zusammenzufassen und zur Darstellung zu bringen brauchen, durchaus fehlte. Auf diese Weise wurde ich genötigt, lange eigne Beweisführungen mit dem dazu gehörigen Materiale aufzustellen; auf diese Weise ging aber auch ein Jahr um das andre hin, und auf diese Weise erreichte das Werk schließlich notgedrungen auch einen Umfang, der weit über den Rahmen der Sammlung von Arbeiten, zu der es gehört, hinausgeht.

Auch innerlich, darf man wohl sagen, ist das Werk über diesen Rahmen hinausgewachsen. Es behandelt seinen Stoff bei weitem nicht allein unter dem Gesichtspunkte der Wohnungsfrage, sondern es bemüht sich wenigstens, das ungeheure Problem der städtischen Bodenfrage nach verschiednen Richtungen hin weit über die reine Wohnungsfrage hinaus aufzurollen. Trotzdem aber ist eine unbedingte Vollständigkeit in der Behandlung des Gegenstandes weder erzielt noch beabsichtigt worden.

Um die städtische Bodenfrage wirklich einigermaßen auszuschöpfen, müßte in Bezug auf sie doch jedenfalls mindestens folgendes gegeben werden:

1. Eine vollständige Schilderung der bestehenden Zustände sowie auch ihres geschichtlichen Werdens, und zwar für das bebaute sowohl wie für das unbebaute Gebiet, wobei insbesondre auch die Fragen der Häuserspekulation und der Verschuldung eingehender zu behandeln wären.
2. Eine möglichst vollständige Kritik des Bestehenden sowie Aufdeckung der Ursachen der Mißstände, beides wiederum sowohl für das bebaute wie für das unbebaute Gebiet.
3. Eine vollständige Erörterung der einschlagenden Abhilfsmaßregeln unter Aufstellung grundsätzlicher Ziele.
4. Ein Verknüpfen aller der eben angegebnen Dinge mit den allgemeinen volkswirtschaftlichen, politischen, sozialen usw. Zuständen und Zielen.

Und das alles nicht nur für diese oder jene Ortsgrößenklasse, sondern für alle städtischen Siedlungen.

Von dieser gewaltigen Gesamtaufgabe löst — oder besser gesagt versucht zu lösen — das hier vorliegende Werk nur einen Bruchteil; vor allem und in erster Linie behandelt es das derzeit noch unbebaute Gebiet und die Reform der erst noch zu schaffenden neuen Quartiere, d. h. die unsers Erachtens wichtigste Reformaufgabe. Dagegen konnte, abgesehen von andren Unvollständigkeiten, leider das bebaute Gebiet nur recht nebenbei behandelt werden, ebenso auch die Frage der Verschuldung; bei der Darstellung der Wertentwicklung der Grundstücke ist ferner fast ausschließlich der Umsatzwert berücksichtigt worden, während der Ertragswert nur gestreift wurde; auch das Historische hat nur wenig Berücksichtigung finden können, und die oben geforderte Verknüpfung der Bodenfrage und ihrer einzelnen Teile mit den allgemeinen volkswirtschaftlichen usw. Zuständen konnte selbstverständlich auch nur sehr teilweise gegeben werden. Endlich habe ich mich zwar redlich bemüht, so sehr wie irgend möglich auch die bislang sehr zu Unrecht viel zu wenig beachteten Verhältnisse der kleineren Orte zu berücksichtigen, aber große Lücken sind auch da geblieben. Trotz aller dieser Unvollständigkeiten gebe ich mich aber doch der Hoffnung hin, daß, wie schon angedeutet, das Wichtigste der städtischen Bodenfrage in dem vorliegenden Buche behandelt ist, zumal ja die eben angeführten Themata zum größten Teile nicht vollständig übergangen wurden, sondern immerhin ein gewisses Maß von Behandlung erfahren haben.

Aber nicht nur in Bezug auf Vollständigkeit, sondern auch sonst muß ein Buch wie das vorliegende natürlich mit Kritik gelesen werden. Für den Wissenschaftler ist ja schließlich die Mahnung, das in einem Werke Gesagte nicht blindlings hinzunehmen, sondern eigne Kritik daran zu üben, überflüssig, aber für das übrige Publikum mag sie doch angebracht sein. Bei einem Buche wie dem vorliegenden wird es dem Verfasser oft nicht möglich sein, allen Bedenken gegen das schließlich Gesagte so nachzugehen, wie es an sich erforderlich wäre; auch ist bei einem solchen Werke von Anfang an eine gewisse Hast, ein gewisses Drängen auf das Ende hin fast unerläßlich, da man sonst Gefahr läuft, überhaupt nie fertig zu werden; im vorliegenden Falle war Eile auch noch durch äußere Gründe geboten. Auch möge man entschuldigen, daß, so sorgfältig auch im allgemeinen auf klare Begriffsbestimmungen und genaue Begriffsanwendung geachtet worden ist, doch in der Hitze des Gefechtes dies Ziel nicht immer ganz vollständig erreicht worden sein mag. Auch das hat sich nicht vermeiden lassen, daß mancherlei nicht berücksichtigt oder nicht genug berücksichtigt worden ist, was Anspruch auf mehr Beachtung gehabt hätte. Die benutzte Literatur z. B. ist ja gewiß überall mit kritischen Augen angesehen worden, aber auch den über sie in den Zeitschriften u. dgl. veröffentlichten Kritiken nachzugehen, war im allgemeinen nicht möglich. Auch die Gesichtspunkte und Lehren der Hygiene hätten wohl eine gründlichere Beachtung und Verarbeitung beanspruchen können. Trotz alledem glauben wir, daß alle diese Mängel den Hauptwert des Buches nicht so beeinträchtigen. Und im übrigen: unser Wissen und unsre Leistungen sind und bleiben nun einmal selbst im besten Falle Stückwerk, und in besonders hohem Grade muß dies da der Fall sein, wo eine so umfassende und so schwierige Aufgabe wie hier in Angriff genommen worden ist.

Endlich möchte ich an dieser Stelle noch auf besondre Punkte aufmerksam machen, deren ich nachträglich zufällig inne geworden bin, und die ich an dieser Stelle bekanntzugeben mich verpflichtet fühle.

Auf Seite 226 ist ausgeführt, daß anzunehmen sei, daß der Baustellenpreis im wesentlichen wenigstens sogleich durch die Bebauung seine Verzinsung finde und nicht durch die Erwartung erst viel später eintretender höherer Erträge nennenswert beeinflußt werde. Nachträglich ist mir doch zweifelhaft geworden, ob diese Auffassung ganz richtig ist. Ich bin nicht in der Lage, den Tatbestand genau nachzuprüfen, aber ich neige jetzt doch zu der Ansicht, daß in vielen Fällen der Baustellenpreis doch nicht so ganz unbedeutend davon mit beeinflußt wird, daß man für spätere Zeiten höhere Erträge aus den betreffenden Grundstücken erwartet, als sie sich in der ersten Periode nach der

Bebauung ergeben. Sollte sich diese Ansicht als richtig erweisen, so wäre in den Ausführungen im 7. Kapitel einiges zu ändern und namentlich zu ergänzen. Doch würde davon vermutlich der Kern unsrer Ausführungen, die Auseinandersetzung der Verhältnisse auf Seiten des Baustellenangebots, nicht wesentlich oder gar nicht berührt werden, sondern vorwiegend oder ausschließlich die Verhältnisse auf Seite der Nachfrage nach den Baustellen, und zwar in dem Sinne, daß die Fähigkeit und Willigkeit dieser Nachfrage, die hohen Baustellenpreise zu zahlen, dadurch eine weitere Erklärung erführen. Die Ausführungen der andren Kapitel, außer dem 7., dürften nur ganz wenig berührt werden.

Der zweite Punkt ist der, daß zu den auf Seite 22 genannten statistischen Anforderungen gewiß noch einzelne hinzuzufügen wären, vor allem aber die, daß auch festgestellt werde, ob die Veräußerungen der betreffenden Grundstücke an die endlichen Bauenden oder an den Zwischenhandel erfolgt waren, ferner welche Zahlungsbedingungen ausgemacht wurden und namentlich ob — bei Verkäufen an Bauende — diese von den Verkäufern mit Baugeld u. dgl. unterstützt wurden.

Im Anschlusse an diese Mitteilungen möchte ich auch noch bemerken, daß ich mich sehr gern hier in diesem Buche ausführlich und ausdrücklich mit den von Prof. A. Voigt, Frankfurt a. M., und Dr. Adolf Weber in ihren Werken „Kleinhaus und Mietkaserne" und „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt" vorgetragnen, m. E. vielfach sehr irreführenden Ansichten über die städtische Bodenfrage auseinandergesetzt hätte; indes die Rücksicht auf meine gemessene Zeit sowie der Umstand, daß eine solche Polemik im Rahmen des vorliegenden Buches doch schließlich auch ihr Bedenkliches gehabt hätte, haben mich abgehalten. Hoffentlich findet sich demnächst Gelegenheit, das Versäumte an andrer Stelle nachzuholen.

Was die Quellen und die Literatur für das hier vorliegende Werk betrifft, so sind außer den Druckwerken an Büchern und Broschüren, an Gesetzen, Ortsstatuten u. dgl. natürlich auch Zeitungen und Zeitschriften in großer Zahl herangezogen worden, ebenso auch in umfassendem Maße bloße Zeitungsausschnitte. Daß daneben auch eigne Beobachtung eine nicht geringe Rolle gespielt hat, versteht sich von selbst. Insbesondre aber sei noch darauf hingewiesen, daß in ausgiebiger Weise auch von dem Hilfsmittel der persönlichen eingehenden Befragung von Sachverständigen über verschiedne Materien Gebrauch gemacht worden ist; namentlich habe ich auf diesem Wege in den Jahren 1901 und 1902, ergänzend im Jahre 1905, eine ziemlich umfassende Privatenquete in Dresden über die Zustände und

Verhältnisse der Stadterweiterung u. dgl. vorgenommen. Über zwei Städte, Leipzig und Mannheim, gelang es, sehr umfassende eigne Fragebogen ausgefüllt zu erhalten (vgl. S. 170 und 171). Andrerseits muß freilich bemerkt werden, daß die Benutzung der Literatur gewissen Einschränkungen unterlag. Zunächst war es selbstverständlich im allgemeinen nicht möglich, literarische Erscheinungen noch zu berücksichtigen, die erst nach Abfassung der einzelnen Teile des Werkes erschienen, und da sich diese Abfassung immerhin über mehrere Jahre hingezogen hat, so hat manches nicht mehr verwertet werden können, das an und für sich wohl darauf Anspruch gehabt hätte. Im übrigen ist es bei der großen Ausdehnung des Gebietes freilich auch nicht möglich gewesen, die jeweils bereits vorliegende Literatur in vollem Umfange durchzuarbeiten. Von der Benutzung der ausländischen Literatur wurde mit wenig Ausnahmen überhaupt Abstand genommen.

Einzelne Bücher zu nennen, die einen ganz besondren Einfluß auf dieses Werk ausgeübt haben, ist schwer möglich. Am ehesten dürfte dies noch auf das Paul Voigtsche Werk „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" zutreffen, sowie auf einige Kapitel aus dem Sombartschen „Modernen Kapitalismus". Im übrigen schulde ich für wertvolle Ideenbeeinflussung auch dem Gedankenkreise der Gartenstadtbewegung, der Bodenreformer, sowie Herrn Prof. Kobelt in Schwanheim bei Frankfurt a. M. erheblichen Dank. Aber neben diesen stehen natürlich noch zahlreiche andre. Doch wer vermag, wenn er erst einmal in sich selber die ganzen Gedankenreihen zu einem einheitlichen Gewebe vereinigt hat, noch alle die einzelnen Urheber zu nennen und vollends zu bestimmen, wie viel dieser und wie viel jener getan hat!

Es ist schon oben erwähnt worden, und es versteht sich ja schließlich auch von selbst, daß ein Werk wie das vorliegende längere Zeit zu seiner Abfassung bedurfte, zumal der Verfasser noch wesentliche andre Berufspflichten daneben zu erfüllen hatte. Es ist nun notwendig, die einzelnen Zeitpunkte der Abfassung der verschiednen Teile des Werkes anzugeben, schon weil häufig die Ausdrücke „jetzt", „heute", „gegenwärtig" usw. gebraucht worden sind und diese Ausdrücke sich jeweils auf den Augenblick der Abfassung des betreffenden Stückes des Werkes beziehen. Mit den ernsthaften Vorarbeiten für das Buch wurde, wie schon oben erwähnt, 1901 begonnen; doch habe ich mich schon etwa während 7 Jahren vorher mit der städtischen Bodenfrage beschäftigt und sie einigermaßen verfolgt. Mit der Abfassung des eigentlichen Textes wurde im Juni 1904 angefangen, und sie erfolgte dann, von Zeit zu Zeit unterbrochen und fast immer begleitet von mancherlei andren Berufsarbeiten, in folgenden Absätzen, wobei ich die Termine nur ganz ungefähr angebe:

Kapitel 1—3 (abgesehen von einem kleinen schon früher geschriebnen Stück): Juni, Juli, August 1904. Durchsicht zum großen Teil Dezember 1904.

Kapitel 4 und Schlußwort zu Kapitel 3 und 4: Januar und Februar 1905.

Kapitel 5: Februar und März 1905.

Kapitel 6 erster Teil: Mai, Juni, Juli 1905.

Kapitel 6 zweiter Teil: September, Oktober 1905.

Hier wurde nun die Reihenfolge der Bearbeitung unterbrochen und im Zusammenhang mit andren Arbeiten zunächst die Bearbeitung des 11. und 12. Kapitels vorgenommen, so daß sich die weitere Abwickelung der Sache folgendermaßen gestaltete:

Kapitel 11: Dezember 1905, Januar 1906, Mai bis September 1906.

Kapitel 12: Juni 1906.

Kapitel 7: September 1906 bis Februar 1907.

Kapitel 8: März und April 1907.

Kapitel 9: Mai und Juni 1907.

Kapitel 10: Juni bis Oktober 1907.

Vorwort und Schlußwort: Oktober 1907.

Jedes einzelne Kapitel wurde sehr sorgfältig durchgesehen, eine nochmalige korrigierende Überarbeitung des ganzen Werkes jedoch nach Abschluß der letzten Kapitel hat nicht stattgefunden; sie wäre auch schon aus dem äußeren Grunde unmöglich gewesen, weil die meisten Kapitel alsbald nach ihrer Vollendung gedruckt oder doch wenigstens gesetzt wurden. Es folgt indes aus dieser Sachlage, daß jeder einzelne Teil der Arbeit von dem Standpunkte der Verhältnisse der Zeit seiner Abfassung aus zu beurteilen ist. Im übrigen würde auch eine solche korrigierende Überarbeitung nach Abschluß des Ganzen wohl kaum viele Änderungen ergeben haben.

Über das Verhältnis des Deutschen Vereins für Wohnungsreform zu diesem Werke sei noch bemerkt, daß der Verein es allerdings für seine Aufgabe erachtet hat, das Werk zustande zu bringen; irgendwelche weitere Verantwortlichkeit, sei es für den Inhalt, sei es für die Form des Buches, trifft indes den Verein nicht, sondern diese Verantwortlichkeit fällt ausschließlich auf mich.

Endlich noch folgendes: Dieses Buch hier ist entstanden nicht allein durch meine eigne Arbeit, sondern auch durch die freundliche indirekte Mithilfe zahlreicher andrer. Eine große Zahl von Personen,

in amtlicher und in nichtamtlicher Stellung, hat mich in überaus liebenswürdiger Weise durch Auskünfte, Ratschläge, Materialnachweisung u. dgl. unterstützt. Ihnen allen hier auf das herzlichste zu danken, ist mir eine angenehme Pflicht. Ich hoffe, daß sie für die Mühen, die ich ihnen verursacht habe, und für die in manchen Fällen nicht geringe Inanspruchnahme ihrer Zeit nunmehr, nach Vollendung dieses Werkes, durch das Bewußtsein werden entschädigt werden, doch an einer für das Gemeinwohl nicht unwichtigen Sache nutzbringend mitgewirkt zu haben. Besondren Dank jedoch möchte ich aussprechen meinen zahlreichen Gewährsmännern, die mich über Dresdner Verhältnisse unterrichtet haben; ferner der Gehe-Stiftung in Dresden für die so überaus wertvolle Unterstützung durch ihre reiche Bibliothek, sowie auch den Herren Direktor Prof. Dr. Petermann, Professor Wuttke und Professor Schanze von der Gehe-Stiftung für die stets hilfsbereite Auskunft in den verschiedensten wissenschaftlichen Fragen. Weiter Herrn O. Meißgeier in Leipzig und dem Statistischen Amte der Stadt Mannheim für freundliche Ausfüllung der oben erwähnten umfangreichen Fragebogen über Leipziger bzw. Mannheimer Verhältnisse und Herrn Meißgeier auch noch für mannigfache sonstige Auskünfte, ferner Herrn Privatdozenten Dr. Walker in Leipzig für Überlassung schätzbarer Materialien über die Frage der städtischen Dezentralisation; Herrn Bürgermeister Wiel in Wermelskirchen und der Wermelskirchner Zeitung für freundliche persönliche Aufklärung und für die Gestattung des Abdruckes der in Anhang 2 dieses Werkes gebrachten Artikel; endlich Frln. J. Barth in Dresden für verständnis- und aufopferungsvolle Unterstützung durch Stenographieren und Schreibmaschinieren. Herr Dr. Seutemann in Hannover hat die große Freundlichkeit gehabt, das Inhaltsverzeichnis anzufertigen und die letzten Korrekturen zu erledigen; auch ihm gebührt hierfür herzlicher Dank. Vor allem aber sei nicht vergessen die große Geduld und das weite Entgegenkommen, welches der Deutsche Verein für Wohnungsreform, vertreten durch seine Herren vom Vorstand und Ausschuß und insbesondre durch seinen Vorsitzenden, Herrn Charles L. Hallgarten in Frankfurt a. M., mir bei Abfassung dieses Werkes gezeigt haben. Es war nicht immer leicht, wenn sich diese Abfassung immer wieder um neue lange Fristen hinauszog, die nötige Geduld und den festen Glauben an eine endliche glückliche Vollendung zu bewahren. Dadurch, daß dieses von Seiten der eben genannten Stellen geschehen ist, haben sie sich ein großes Verdienst um das Zustandekommen dieses Werkes erworben!

Und nun zum Schluß! In wie vielen heißen Wochen, ob der

Sommer draußen glänzte oder der Winterschnee zum Fenster hereinblinkte, ist die fleißige Feder über das Papier geglitten, ist in rastloser Gedankenarbeit um die große Sache gerungen worden, unermüdet, immer vorwärts! Aber freilich hat auch eine weise Vorsehung darüber gewaltet und hat mir oft — ich segne das heute! — verhüllt, wie fern das ersehnte Ende tatsächlich noch war. Aber nun ist dieses Ende da, und so fahre nun hinaus, mein Büchlein, in die Welt, und schaffe und wirke soviel Gutes, wie du kannst und vermagst!

Dresden, im Oktober 1907.

R. v. Mangoldt.

Druckfehlerverzeichnis.

Seite 84. 2. Zeile von oben muß vollständig gestrichen werden und dafür gesetzt: „jähriger Benutzung eines Hauses darstellt, mit den Baustellenpreisen,"

„ 84. Anmerkung muß es betreffs der Breslauer Arbeit heißen S. 113 statt 112.

„ 121. 8. und 9. Zeile von oben fallen weg und statt dessen heißt es: „Bezahlung oder Sicherstellung der Straßenkosten an die Gemeinde oder an Dritte u. dgl."

„ 222. 11. Zeile von unten muß ersetzt werden durch die Worte: „Grundstück produzieren. Ein Grundstück mag in seinem Extraertrage"

„ 268. 6. Zeile von unten fällt weg und statt ihrer muß es heißen: „Außer dem Zinsverlust sind aber u. E. unter die"

„ 282. Oberste Zeile „wer" statt „wir".

„ 313. 2. Zeile von oben „Baustellen" statt „Braustellen".

„ 402. 14. Zeile von oben „und" statt „uns".

Erster Abschnitt.

Die Tatsachen der Wertentwicklung des städtischen Grund und Bodens.

Erstes Kapitel.

Geschichtliches.

Deutschland hat im 19. Jahrhundert nicht zum ersten Male das Schauspiel einer mächtigen Steigerung des Wertes des städtischen Grund und Bodens und einer großen Bereicherung bestimmter Klassen aus dieser Quelle erlebt. Ähnliches hat sich schon einmal bei uns im Mittelalter zugetragen. Als vom 10. Jahrhundert an sich bei uns die Städte zu entwickeln begannen, die gewerbliche und Handelstätigkeit in ihnen stieg, die Volkszahl zunahm, die Fesseln der Hörigkeit für die Stadtbewohner allmählich abgestreift wurden und schließlich auch die Geldwirtschaft immer mehr einzog, da gewann auch der Grund und Boden, auf dem diese ganze Entwicklung sich vollzog, gewaltig an Wert und trug seinen glücklichen Besitzern reiche Ernten. So sagt Arnold in seinem noch immer so überaus lesenswerten Buche „Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten" (Basel, H. Georg, 1861) auf S. 64 mit Bezug auf die Abgaben und Zinse, die an die eigentlichen Eigentümer des städtischen Bodens für die Hergabe an andre im sog. Leiherecht gezahlt wurden, folgendes:

„.... Nur soviel ist sicher, daß die Abgaben in der ältern Zeit im Vergleich zu denen der spätern außerordentlich gering waren und von einer Hofstatt nicht mehr betrugen als von einem gleich großen Garten- oder Feldgrundstück. Als aber später die Bauplätze und mehr noch die guten Häuser gesuchter wurden und der steigende Handelsgewinn die Mittel gab, sie zu bezahlen, fiel der ältere Maßstab hinweg. Es bot sich für den Grundherrn nun Gelegenheit, höhere Abgaben zu erhalten, und die Höhe des Zinses richtete sich nicht mehr nach der Ertragsfähigkeit des Bodens, sondern nach dem Meistgebot der Bewerber. Dieses wurde wieder dadurch bedingt, welchen Gewinn die Besitzer von Häusern oder Grund-

stücken in der Stadt machen konnten. Der Begriff der Ertragsfähigkeit des städtischen Eigentums ward ein anderer, indem er sich mit dem neuen Arbeitslohn und später mit dem neuen Kapitalzins ins Gleichgewicht setzte; genau so, wie in aufblühenden Städten der Gegenwart das Grundeigentum oft mit unglaublich hohen Preisen bezahlt wird. Ganz dieselben Erscheinungen begegnen uns bei dem Anfang unserer städtischen Entwicklung, nur daß ein Preis damals unerhört sein konnte, den wir selbst relativ wieder sehr gering finden. Wurde von dem Eigentümer mit dem Boden zugleich ein Haus verliehen, das durch Lage, Geschäftsverkehr, Bauart, Nähe des Wassers oder sonstige Vorzüge ausgezeichnet war, so mußte das alles so gut mit bezahlt werden wie heutzutage, und es erklärt sich auf diese Art namentlich, warum gerade bei kleinen Häusern nicht selten unverhältnismäßig hohe Abgaben vorkommen...."

Und ähnlich sagt Sombart in seinem „Modernen Kapitalismus" (1902), Band I, auf S. 290:

„.... Daß die tatsächliche Steigerung der Grundrente in den mittelalterlichen Städten eine sehr beträchtliche gewesen ist, ... müßten wir ohne weiteres annehmen, auch wenn wir keine quellenmäßigen Belege dafür hätten. Ich glaube, daß (verhältnismäßig) das Anwachsen der städtischen Grundrente während des Mittelalters namentlich wohl in der Zeit von 1200 bis 1400 seinesgleichen erst wieder in den Städten des 19. Jahrhunderts erlebt hat, abgesehen natürlich vom Altertum."

Absolut genommen stehen die Wertziffern des Mittelalters natürlich weit gegen die heutigen zurück, aber an relativer Bedeutung für Volkswirtschaft und Gesellschaft läßt sich dieser ganze mittelalterliche Vorgang der städtischen Bodenwertsteigerung doch in vieler Beziehung mit dem, was uns das 19. Jahrhundert gebracht hat, vergleichen.

Indes auf die Blüte der Städte folgte eine Periode des Niederganges. Das Fehlen einer machtvollen Zentralgewalt, die aus der großen religiösen Bewegung entsprungene und langandauernde Unsicherheit aller Verhältnisse, die Verlegung der Handelswege im Gefolge der Entdeckungen und Eroberungen andrer Völker, der 30jährige Krieg und andre Ursachen führten zu Stillstand und Verfall, und erst längere Zeit nach dem Westfälischen Frieden beginnt wieder ein stärkerer und allgemeinerer Aufschwung der deutschen Städte, freilich unterbrochen durch die Napoleonischen Kriegszeiten. Dafür, daß schon in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts und im 19. Jahrhundert auch schon vor den 60er und 70er Jahren die Grundstückpreise wieder kräftig stiegen, seien nachstehend zwei Zeugnisse aus Freiburg i. Br. und aus Breslau angeführt.

Über erstere Stadt liegt eine Arbeit von M. Conrad, „Die Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg i. Br. während der letzten hundert Jahre", vor. (Jena, Gustav Fischer, 1881.) Ihr Verständnis und ihre Verwertung bieten zwar ganz außerordentliche Schwierigkeiten; auch behalten aus mannigfachen und schwerwiegenden

Gründen (s. d. Anhang Nr. 1) die Schlüsse, die wir hier und an andern Stellen aus dem Conradschen Materiale ziehen, trotz aller Bemühungen in bedauernswert hohem Grade den Charakter des Unsicheren und Problematischen und dürfen mit den Ergebnissen aus andern besser durchgeführten und besser begründeten Arbeiten bei weitem nicht auf eine Stufe gestellt werden. Trotzdem möchten wir auf sie angesichts der außerordentlichen Seltenheit so weit zurückreichenden Materials über die Preisentwicklung des städtischen Grundbesitzes nicht verzichten. Wir haben aus dem Conradschen Materiale die Tabelle 1 (s. S. 4 u. 5) zusammengestellt und berechnet.

Zur näheren Erläuterung dieser Tabelle muß in erster Linie auf den Anhang Nr. 1 hingewiesen werden. Jedoch seien einige Bemerkungen auch hier gemacht:

Die Grundstücke, auf die sich die Tabelle bezieht, sind ausschließlich bebaute Privat-Grundstücke. Der „durchschnittliche Kaufwert" der Kolonne 6 beruht auf den tatsächlich erzielten Kaufpreisen, einschließlich derjenigen bei öffentlichen Versteigerungen, in den anfänglich zehn-, später fünfjährigen Perioden, deren Mitteljahre die in der ersten linken Seitenspalte angegebenen Jahre sind. An und für sich bezieht sich dieser durchschnittliche Kaufwert natürlich auf die bebauten Privatgrundstücke der ganzen Stadt; vom Jahre 1840 an jedoch ist die damals neu entstehende 5. Stadtabteilung zuzüglich einer kleineren Anzahl schon vorhandener Grundstücke bei Feststellung des durchschnittlichen Kaufwertes überhaupt weggelassen worden; von der Periode 1840/44 an beziehen sich die durchschnittlichen Kaufwerte also nur noch auf die im Jahre 1840 schon vorhandenen bebauten Privatgrundstücke. Die eigentlich wichtigen Schlüsse ziehen wir nachstehend aus der Tabelle aber nicht, weil sie den durchschnittlichen Kaufwert aller bebauten Privatgrundstücke, sondern weil sie den der sogenannten Stammgrundstücke gibt. Unter Stammgrundstücken werden dabei die jeweils in einem bestimmten Jahre, z. B. 1755, 1800 oder 1842, einmal vorhandenen Grundstücke ohne die mit der Zeit hinzugetretenen weiteren Grundstücke verstanden. Wenn wir also z. B. von dem durchschnittlichen Kaufwerte reden, den die Stammgrundstücke des Jahres 1800 im Jahre 1872 erlangt hatten, so ist damit eben derjenige Kaufwert gemeint, bei dem die im Jahre 1800 einmal vorhandenen Grundstücke, für sich isoliert betrachtet, im Jahre 1872 angelangt waren.

Es wird natürlich befremden, daß der durchschnittliche Kaufwert dieser Stammgrundstücke in Kolonne 6 und 7 unserer Tabelle mit dem durchschnittlichen Kaufwert aller jeweils überhaupt vorhandenen (nach 1840 nach Abzug der 5. Stadtabteilung vorhandenen) bebauten Privatgrundstücke der Stadt einfach identifiziert wird. Indes geschieht dies nur in dem Sinne, daß dieser letztere Wert das mindeste an durchschnittlichem Kaufwert darstellen soll, was die Stammgrundstücke früherer Jahre bis zu dem betreffenden Zeitpunkte erreicht hatten, während wahrscheinlich tatsächlich ihre Kaufwertzunahme jeweils noch etwas über diesen Stand hinausging. Eine zutreffendere Bestimmung des jeweiligen Kaufwertstandes der Stammgrundstücke zu finden, ist uns nach dem Conradschen Materiale leider unmöglich gewesen. Hinzugefügt sei nur noch, daß — infolge Abtrennung der 5. Stadtabteilung — für die Stammgrundstücke des

(Fortsetzung auf S. 6.)

Tabelle I

Entwicklung des durchschnittlichen nominellen Kaufwertes de der Einwohner- und Gebäude

1. Jahreszahl	2. Einwohnerzahl der Stadt	3. Zu-, bez. Abnahme der Einwohnerzahl gegenüber dem letztvorangehenden Stande in %	4. Anzahl der Gebäude mit Wohnräumen auf den bebauten Privatgrundstücken	5. Zu-, bez. Abnahme der Gebäude gegenüber dem letztvorangehenden Stande in %	6. Durchschnittlicher nomineller Kaufwert eines bebauten Pri grundstückes (von 1840 an o die von da an erst entstehende V. Stadtabteilung) und zugle durchschnittlicher nomineller Kaufwert eines Stammgrundstü aus einem beliebigen vorangefüh Jahre, in dem aus Rubrik 1. ersichtlichen Jahre. ℳ
1755	3657	—	678	—	1661 (für die Periode 1755/ oder das Mitteljahr 1759)
1770	—	—	—	—	2421
1780	—	—	—	—	3197
1789	7878	115	779	15	3689
1800	9050	15	979	26	6102
1807	9334	3	1026	5	5914
1812	9636	3	1036	1	6648
1817	9937	3	1045	1	5721
1822	11222	13	1052	1	7363
1827	14317	28	1070	2	9729
1832	14290	0	1137	6	9406
1837	13872	—3	1177	4	10630
1842	14640	6	1241	5	13135
1847	15885	9	1280	3	13925
1852	16441	3	1298	1	11501
1857	16517	0	1334	3	13429
1862	17617	7	1392	4	18997
1867	20888	18	1559	12	22824
1872	26134	25	1806	16	33089
1875	30531	17	2171	20	—

[F]reiburg i. B.

[...]ebauten Privatgrundstücke, bez. der „Stammgrundstücke" sowie [...]ahl von 1755—1874.

7.	8.
Zu-, bez. [...]nahme des [...]enstehenden [...]chschnitt[...]en Kauf[...]ses gegen[...] dem letzt[...]angehenden Stande in %	Bemerkungen
—	Trauriger Zustand der Stadt nach mannigfachen Kriegswirren, mehr als 1/3 der Einwohner vollständig verarmt.
46	
32	Wiederaufkommen und dann wieder allmählicher Niedergang der Granatschleifereien in Freiburg.
15	
65	1796—1815 Kriegszeiten; Verschwinden der letzten Granatschleifereien aus Freiburg, aber günstige Zeit für die Landwirtschaft.
−3	Im Jahre 1806 Übergang aus der österreichischen in die badische Herrschaft.
12	
−14	1816 Notjahr } Bis Mitte der 20er Jahre Geschäftslosigkeit und Geldnot.
29	
32	
−3	
13	1835 Anschluß Badens an den Zollverein; in den folgenden Jahren Gründung mehrerer Fabriken in Freiburg mit gutem Erfolge.
24	1845 Eröffnung der Eisenbahn nach Karlsruhe, 1847 der nach Basel.
6	
−17	1848/49 Unruhen und Badischer Aufstand; bis 1860 Belagerungszustand über Freiburg; in der ersten Hälfte der 50er Jahre bedeutende Auswanderungen der Bevölkerung.
17	
41	1860 Aufhebung des Belagerungszustandes. } Einrichtung von Sparkassen und Gewährung von Hypotheken durch sie an Baulustige; Gründung von Bauvereinen und einer Kreditanstalt.
20	1866 Friede und Allianzvertrag mit Preußen.
45	1870/71 Französischer Krieg; Begründung des Deutschen Reiches.
—	

[illegible]

Lassen sich nun auch allerlei gewichtige Bedenken gegen die Tabelle erheben, so liefert sie doch offenbar ein sehr bemerkenswertes Zeugnis für den von uns hervorgehobenen Umstand. Sowohl im 18. wie im 19. Jahrhundert haben die Stammgrundstücke eines beliebigen Jahres nach Ablauf einer längeren Periode regelmäßig erheblich an Kaufwert zugenommen. Besonders klar wird dies, wenn man aus der Tabelle 1 die nebenstehende Tabelle 2 ableitet.

Danach haben also die Stammgrundstücke jedes einzelnen Jahres nach Ablauf einer längeren Periode, nämlich einer solchen von rund 30 bez. (von 1847 an) von 20 Jahren ausnahmslos einen sehr viel höheren durchschnittlichen Kaufwert gehabt, als im Anfangsjahre. Und

Tabelle 2.

Die Stammgrundstücke des zuerst genannten Jahres stiegen bis zum zweitgenannten Jahre absolut in Mark (nomineller Kaufwert)

	von	auf	in % des Standes des erstgenannten Jahres.
1759—1789	1661	3689	122
1770—1800	2421	6102	152
1780—1812	3197	6648	108
1789—1817	3689	5721	55
1800—1832	6102	9406	54
1807—1837	5914	10630	80
1812—1842	6648	13135	97
1817—1847	5721	13925	143
1822—1852	7363	11501	56
1827—1857	9729	13429	38
1832—1862	9406	18997	102
1837—1867	10630	22824	115
1842—1872	13135	33089	152
1847—1867	13925	22824	64
1852—1872	11501	33089	188

weiter: auch wenn man über diese 30- bez. 20jährigen Perioden hinausgeht, so kommt gleichfalls nie ein Jahr, wo der durchschnittliche Kaufwert der Stammgrundstücke des Anfangsjahres nicht sehr viel höher stände, als eben in diesem Anfangsjahre, obwohl dieser Wert nicht immer auf der Höhe bleibt, die er mit Schluß der 30- bez. 20jährigen Periode erlangt hatte. Und auch wenn man nun die Abzüge macht, die notwendig sind, um von der scheinbaren auf die wirkliche Kaufwertsteigerung zu kommen, dürfte dieses Hauptergebnis in seinen Grundzügen doch dasselbe bleiben (s. den Anhang). Eine andre Frage ist freilich, ob nicht von der so festgestellten Kaufwertsteigerung ein Stück nicht auf den Grund und Boden, sondern auf Steigerung der Bauwerte, auch der älteren Häuser, infolge Steigerung der Baukosten zurückzuführen ist. Mangels aller näheren Nachrichten über diesen Punkt muß diese Frage hier dahingestellt bleiben. Indes läßt sich wohl vermuten, daß ein solches Steigen der Baukosten erst in den 60er und 70er Jahren des 19. Jahrhunderts in Freiburg ins Gewicht fallende Rolle gespielt haben wird, während der für uns besonders wertvolle Teil der Freiburger Ziffern in dem Nachweise der Kaufwertsteigerung schon im 18. und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts liegt. Im übrigen darf bei dem allen nicht vergessen werden, daß die Grundstücke unsrer Tabellen 1 und 2 überhaupt nur den älteren, in gewissen Beziehungen — in geschäftlicher

Kapitel 1—3 (abgesehen von einem kleinen schon früher geschriebnen Stück): Juni, Juli, August 1904. Durchsicht zum großen Teil Dezember 1904.

Kapitel 4 und Schlußwort zu Kapitel 3 und 4: Januar und Februar 1905.

Kapitel 5: Februar und März 1905.

Kapitel 6 erster Teil: Mai, Juni, Juli 1905.

Kapitel 6 zweiter Teil: September, Oktober 1905.

Hier wurde nun die Reihenfolge der Bearbeitung unterbrochen und im Zusammenhang mit andren Arbeiten zunächst die Bearbeitung des 11. und 12. Kapitels vorgenommen, so daß sich die weitere Abwickelung der Sache folgendermaßen gestaltete:

Kapitel 11: Dezember 1905, Januar 1906, Mai bis September 1906.

Kapitel 12: Juni 1906.

Kapitel 7: September 1906 bis Februar 1907.

Kapitel 8: März und April 1907.

Kapitel 9: Mai und Juni 1907.

Kapitel 10: Juni bis Oktober 1907.

Vorwort und Schlußwort: Oktober 1907.

Jedes einzelne Kapitel wurde sehr sorgfältig durchgesehen, eine nochmalige korrigierende Überarbeitung des ganzen Werkes jedoch nach Abschluß der letzten Kapitel hat nicht stattgefunden; sie wäre auch schon aus dem äußeren Grunde unmöglich gewesen, weil die meisten Kapitel alsbald nach ihrer Vollendung gedruckt oder doch wenigstens gesetzt wurden. Es folgt indes aus dieser Sachlage, daß jeder einzelne Teil der Arbeit von dem Standpunkte der Verhältnisse der Zeit seiner Abfassung aus zu beurteilen ist. Im übrigen würde auch eine solche korrigierende Überarbeitung nach Abschluß des Ganzen wohl kaum viele Änderungen ergeben haben.

Über das Verhältnis des Deutschen Vereins für Wohnungsreform zu diesem Werke sei noch bemerkt, daß der Verein es allerdings für seine Aufgabe erachtet hat, das Werk zustande zu bringen; irgendwelche weitere Verantwortlichkeit, sei es für den Inhalt, sei es für die Form des Buches, trifft indes den Verein nicht, sondern diese Verantwortlichkeit fällt ausschließlich auf mich.

Endlich noch folgendes: Dieses Buch hier ist entstanden nicht allein durch meine eigne Arbeit, sondern auch durch die freundliche indirekte Mithilfe zahlreicher andrer. Eine große Zahl von Personen,

in amtlicher und in nichtamtlicher Stellung, hat mich in überaus liebenswürdiger Weise durch Auskünfte, Ratschläge, Materialnachweisung u. dgl. unterstützt. Ihnen allen hier auf das herzlichste zu danken, ist mir eine angenehme Pflicht. Ich hoffe, daß sie für die Mühen, die ich ihnen verursacht habe, und für die in manchen Fällen nicht geringe Inanspruchnahme ihrer Zeit nunmehr, nach Vollendung dieses Werkes, durch das Bewußtsein werden entschädigt werden, doch an einer für das Gemeinwohl nicht unwichtigen Sache nutzbringend mitgewirkt zu haben. Besondren Dank jedoch möchte ich aussprechen meinen zahlreichen Gewährsmännern, die mich über Dresdner Verhältnisse unterrichtet haben; ferner der Gehe-Stiftung in Dresden für die so überaus wertvolle Unterstützung durch ihre reiche Bibliothek, sowie auch den Herren Direktor Prof. Dr. Petermann, Professor Wuttke und Professor Schanze von der Gehe-Stiftung für die stets hilfsbereite Auskunft in den verschiedensten wissenschaftlichen Fragen. Weiter Herrn O. Meißgeier in Leipzig und dem Statistischen Amte der Stadt Mannheim für freundliche Ausfüllung der oben erwähnten umfangreichen Fragebogen über Leipziger bzw. Mannheimer Verhältnisse und Herrn Meißgeier auch noch für mannigfache sonstige Auskünfte, ferner Herrn Privatdozenten Dr. Walker in Leipzig für Überlassung schätzbarer Materialien über die Frage der städtischen Dezentralisation; Herrn Bürgermeister Wiel in Wermelskirchen und der Wermelskirchner Zeitung für freundliche persönliche Aufklärung und für die Gestattung des Abdruckes der in Anhang 2 dieses Werkes gebrachten Artikel; endlich Frln. J. Barth in Dresden für verständnis- und aufopferungsvolle Unterstützung durch Stenographieren und Schreibmaschinieren. Herr Dr. Seutemann in Hannover hat die große Freundlichkeit gehabt, das Inhaltsverzeichnis anzufertigen und die letzten Korrekturen zu erledigen; auch ihm gebührt hierfür herzlicher Dank. Vor allem aber sei nicht vergessen die große Geduld und das weite Entgegenkommen, welches der Deutsche Verein für Wohnungsreform, vertreten durch seine Herren vom Vorstand und Ausschuß und insbesondre durch seinen Vorsitzenden, Herrn Charles L. Hallgarten in Frankfurt a. M., mir bei Abfassung dieses Werkes gezeigt haben. Es war nicht immer leicht, wenn sich diese Abfassung immer wieder um neue lange Fristen hinauszog, die nötige Geduld und den festen Glauben an eine endliche glückliche Vollendung zu bewahren. Dadurch, daß dieses von Seiten der eben genannten Stellen geschehen ist, haben sie sich ein großes Verdienst um das Zustandekommen dieses Werkes erworben!

Und nun zum Schluß! In wie vielen heißen Wochen, ob der

kleineren Baustellen, wo ein sehr viel größerer Bruchteil der Fläche für die Bebauung bestimmt ist.

Ergänzt seien diese Belege weiter noch durch eine Übersicht für Halle. Für diese Stadt hat der jetzige Reichstagsabgeordnete und Professor H. Paasche*) vor längeren Jahren eine Untersuchung veröffentlicht, die hier einschlägt, und i. J. 1900 hat Dr. Karl Steinbrück**) dieselbe Untersuchung fortgesetzt und ergänzt. Es sind die Kaufpreise von 170 in der Altstadt Halle gelegenen Häusern, die schon in dem Jahrzehnt 1830/39 vorhanden waren und umgesetzt wurden, verfolgt worden. Es handelt sich um Wohnhäuser, die jedoch zum Teil sich in Geschäftslage befinden und Läden besitzen; übrigens haben die Häuser in der ganzen Beobachtungszeit, mindestens aber seit 1830/39, keine größeren baulichen Veränderungen erfahren. Endlich begründen gewisse Momente, deren Ausführung hier zu weit führen würde, die Vermutung, daß möglicherweise diese Häuser relativ ein wenig stärker im Preise gestiegen sind als andre Häuser.

Wenn man nun für die einzelnen Jahrzehnte die Verkaufspreise derjenigen dieser Häuser zusammensummiert, die außer von 1830—39 auch in dem betr. Jahrzehnt verkauft worden sind, und diese Verkaufssummen (d. h. einmal die von 1830/39 und zum andern die in dem späteren damit zu vergleichenden Jahrzehnte) einander gegenüberstellt, so ergibt sich folgende Tabelle 4 (Steinbrück S. 16, die Einwohnerzahlen aus Tab. S. 18 ebenda).

Tabelle 4. (Halle a. S., Altstadt.)

1	2 Zahl der verglichenen Häuser	3 Verkaufssumme in den Jahren 1830—1839 ℳ	4 Verkaufssumme in den unt. Rubr. 1 bezeichneten Jahren ℳ	5 Verhältnis der verschiedenen Verkaufssummen zu 1830—1839 = 100	6 Einwohnerzahl
1820—1829	70	393120	297225	75,54	1834: 25200
1840—1849	86	535230	765165	142,96	1846: 32134
1850—1859	88	559560	1050390	187,38	1855: 35468
1860—1869	94	595245	1773990	298,08	1864: 45004
1870—1879	129	787500	3516750	446,45	1875: 59861
1880—1889	78	482580	3630610	752,33	1885: 81949
1890—1895	45	219630	1852725	843,56	1895: 113541

*) H. Paasche, über die Entwicklung der Preise und der Rente des Immobiliarbesitzes zu Halle a. S. Halle 1877. (Habilitationsschrift.)

**) Dr. K. Steinbrück, Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalkreis. Jena 1900. G. Fischer.

Der Tabelle zugrunde liegen nur eigentliche Verkäufe; Subhastationen und dergl. sind weggelassen worden, ebenso sonstige augenscheinlich anormale Preise.

Das Jahrzehnt 1830/39, das im allgemeinen von Paasche und Steinbrück als Ausgangspunkt der Vergleichung gewählt worden ist, stellt nach ihnen am besten den Normalzustand der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts für Halle dar.

Diese Tabelle ragt schon weit über die hier zunächst zu betrachtende Zeit hinaus, aber sie beweist doch auch für diese, für die Jahre 1840/49 und 1850/59 gegenüber 1830/39, wieder eine sehr bedeutende Steigerung des Kaufwertes der städtischen Grundstücke, wenn sich freilich auch dieser Nachweis wiederum auf innenstädtische Grundstücke bezieht. Möglicherweise würde sich die Steigerung auch etwas abschwächen, wenn man von ihr abzöge, was auf den Einfluß des etwa veränderten Zinsfußes zurückzuführen wäre.

Wahrscheinlich ließen sich diese Belege noch nicht unerheblich vermehren, aber auch schon das hier Angeführte wird genügen, um die oben aufgestellten Behauptungen zu erhärten. Natürlich hat es weder im Mittelalter noch auch im 18. und 19. Jahrhundert an Rückschlägen bei der Steigerung der hier in Betracht kommenden Werte des Bodens gefehlt; aber sie waren nicht so heftig, so allgemein und so dauernd, daß sie die Grunderscheinung des Steigens als die vorherrschende hätten verdrängen können.

Zweites Kapitel.

Einwände und Bedenken.

„Keine Rose ohne Dornen!" heißt es, aber die Rosen der statistischen Erkenntnis der Werte des städtischen Bodens sind nicht nur mit einzelnen Dornen umgeben, sondern um zu ihnen zu gelangen, muß man, wie weiland der Prinz im Märchen von Dornröschen, förmlich eine ganze Dornenhecke von Schwierigkeiten und Widerwärtigkeiten durchbrechen. Schon das einfache richtige Verständnis des auf diesem Gebiete vorliegenden Materials ist nicht so leicht. Immer sind, wenn man die Frage der Bewegung der Werte des Bodens auch nur einigermaßen richtig beurteilen will, längere Zeiträume ins Auge zu fassen, und in ihnen können eine wahre Unmenge verschiedener Momente wirksam werden. Denn was wirkte nicht auf Wert und Preis des Grundbesitzes ein! Nach Lage, Größe, zugelassener baulicher Ausnutzung u. dgl. m. zerfällt das Material weiter in eine große Zahl Unterabteilungen. Handelt es sich um bebauten Boden, so sind ferner der Gebäudewert und die Veränderungen, die er durch Umbauten u. dgl. erfährt, in

Rücksicht zu ziehen. Aber der Gebäudewert wiederum ist meist weder direkt greifbar, noch andrerseits etwas Feststehendes; er muß in der Regel erst aus dem Feuerversicherungswerte herausgeschält werden und unterliegt Schwankungen, nicht nur nach dem Grade der Abnutzung, sondern auch nach dem Stande der Baumaterialpreise und Arbeitslöhne.

Vollends schwierig und unsicher wird aber die Lage, wenn man, wie bei gewissenhafter Arbeit doch nicht zu umgehen, das auf unserm Gebiete zur Verfügung stehende Material kritisch prüft daraufhin, ob es die zu berücksichtigenden Erscheinungen auch mit der nötigen Vollständigkeit enthält; ferner, ob gegen die Richtigkeit der gemachten Angaben an sich nicht Bedenken vorliegen; und endlich, ob gewisse modifizierende Gesichtspunkte beachtet sind. Auf diese Dinge muß hier noch etwas näher eingegangen werden, aber freilich können unsre Bemerkungen über dieses von der Wissenschaft noch wenig durchforschte Gebiet weniger den Anspruch erheben, eine wirkliche Erledigung der Sache zu sein, als eine vorläufige, dem Irrtum noch vielfach ausgesetzte Orientierung. Ferner berücksichtigen wir in den Ausführungen dieses Kapitels, von seiner allgemeineren zweiten Hälfte abgesehen, nur die Einwände und Bedenken gegen die auf Grundlage der Preis-, nicht gegen die auf Grundlage der Ertragsstatik zu gewinnenden Ergebnisse; denn auch in den Kapiteln 3 und 4, auf die dieses Kapitel vorbereitet, werden ganz überwiegend nur die ersteren abgehandelt.

Ein großer Teil wenigstens der eingehenderen, zu einer richtigen Statistik gestalteten Angaben über die Preisentwicklung städtischer Grundstücke fußt auf dem, was hierüber aus den Grundbüchern oder aus den Steuerkatastern oder aus beiden zusammen ersichtlich ist. Aber weder die eine, noch die andere Quelle, und selbst nicht beide zusammen, dürften bisher die stattgefundenen Umsätze ganz vollständig geliefert haben. Wenn aus dem Grundbuche oder seinen Beiakten hervorgeht, z. B. daß A an den D verkauft hat, so ist damit noch nicht unbedingt gesagt, daß nicht neben diesem formell verlautbarten Umsatze von A an D tatsächlich noch andre, nicht offiziell verlautbarte hergelaufen sein können. A kann an B, dieser an C und C erst an D verkauft haben, aber aus Gefälligkeit oder kraft ausdrücklicher Verabredung hat A die grundbuchliche Übertragung direkt an D vorgenommen. Namentlich auch, wenn Agenten für einen Dritten erworben haben, wird leicht ein Umsatzfall nicht zur Eintragung ins Grundbuch gekommen sein. Und ebenso wird es wohl auch dem Steuerkataster gegenüber geschehen sein können, auch abgesehen davon, daß sich die Nachweisungen der Steuerbehörde wohl meist erst auf den Meldungen des Grundbuchamtes aufbauen. Die Versuchung, derartig einzelne Umsätze gewissermaßen zu unterschlagen, lag nicht nur aus

einfacher Bequemlichkeit vor, sondern auch, weil die Eintragung des Grundbesitzwechsels in die betr. Bücher wohl fast überall in dem uns interessierenden Gebiete nicht mehr oder minder bedeutenden Kosten an Stempeln, Gebühren u. dgl. belastet sein dürfte oder die betr. Akten überhaupt nur zwecks Erhebung einer Steuer vom Grundbesitzwechsel geführt werden. Solche nicht zur offiziellen Kenntnis der Behörden kommenden Umsätze wollen wir „wilde" Umsätze nennen.

Zum Belege für ihr Vorkommen sei auch eine Stelle aus der oben S. 8 erwähnten Schrift von Kieseritzky angeführt. Dort auf S. 25 sagt nämlich der Verfasser mit Bezug auf das von ihm für die Zeit von 1813—70 näher verfolgte ehemalige Breslauer Festungsgelände: „. . . Selbst die Grundbücher sind nicht ganz verläßlich. Wenn jemand eine Teilfläche seinem Nachbar verkaufte, so brachte er es häufig nicht zur Kenntnis des Gerichts. Insbesondere konnten die Grundstücke durch Straßenanlagen stark verkleinert werden, ohne daß im Grundbuch etwas vermerkt wurde. Die Unvollständigkeit der Grundbücher war unter anderm dadurch bedingt, daß die Grundstücke früher nicht regelmäßig vermessen wurden. . . ." Und in einem Artikel des Organs der Bodenreformer, der „Deutschen Volksstimme" (1904, S. 388/89) heißt es mit Bezug auf Bremen: „. . . Bisher wurde bei der Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken eine Staatsabgabe von 1½ Prozent vom Kaufpreise erhoben. Diese Abgabe wurde erst fällig, wenn die „Lassung", d. h. die Übertragung des Eigentums an den Käufer, gerichtsseitig erfolgte. Bei diesem Verfahren blieben viele Veräußerungsgeschäfte abgabenfrei. Wenn ein unbebautes Grundstück an einen Bauunternehmer verkauft wurde, so pflegte in der Regel vereinbart zu werden, daß die Eigentumsübertragung erst dann erfolgen solle, wenn sich ein Käufer für das auf dem Grundstück zu erbauende Haus gefunden habe, und dann direkt an diesen, nicht erst an den Bauunternehmer. In solchem Falle wurde die Abgabe nur gezahlt von dem Veräußerungsgeschäfte zwischen dem Bauunternehmer und dem Käufer des neuerbauten Hauses; der Kauf zwischen dem Eigentümer des unbebauten Grundstückes und dem Bauunternehmer blieb steuerfrei, obgleich, wie der Bericht der Steuerdeputation hervorhebt, gerade die Veräußerung von Baustellen, weil dabei die größten Gewinne erzielt werden, durch die Veräußerungsabgabe besonders getroffen werden sollte. . . ."

Welche Folgen haben nun diese Umstände für die Beurteilung des vorliegenden preisstatistischen Materials?

Einmal natürlich ist die Zahl der Umsätze tatsächlich größer, als aus diesem Material hervorgeht. Namentlich für Zeiten lebhafter Grundstückspekulation, wo ein gewisses ziemlich skrupelloses Spekulanten-

tum stark in den Vordergrund tritt, dürfte das zutreffen. Weiter aber werden, wenn wir hier von den Fällen des Erwerbs durch beauftragte Agenten für Dritte absehen, die auf die geschilderte Weise der Statistik entgangenen Umsätze solche zu niedrigeren Preisen gewesen sein, als die Preise der endlich eingetragenen letzten Umsätze waren. In der Regel nämwich sprechen dringende Gründe sowohl bei dem bisherigen, im Grundbuche eingetragenen Eigentümer, wie bei dem Erwerber dafür, das Auseinanderfallen der tatsächlichen Rechtslage und der im Grundbuche eingetragenen nicht längere Zeit bestehen zu lassen. Umsätze, die gar nicht im Grundbuche oder den Grundakten zum Vorschein kommen, werden daher in der Regel nur ein kurz dauerndes Zwischenspiel darstellen, und ebenso dürfte es sich da verhalten, wo etwa einer selbständigen, nicht auf den Grundbuchmeldungen aufgebauten Registrierung der Steuerbehörde Umsätze entgangen sind. Relativ bald wieder umgesetzt werden aber Grundstücke im allgemeinen wohl nur dann, wenn auf diese Weise ein Gewinn zu erzielen, wenn also der spätere Preis höher ist als der erste. In die gleiche Richtung weist die Vermutung, daß solcher schneller Grundbesitzwechsel und solches Verbergen vor Grundbuch und Steuer doch vorzugsweise in die Zeit lebhafter Grundstücksspekulation fallen dürften. Diese sind aber im allgemeinen zugleich solche rasch steigender Preise. Indes kann man aus dem derartigen Ausfallen einer Anzahl von Umsätzen nicht ohne weiteres schließen, daß bei Erfassung der ausgefallenen Umsätze durch die Statistik das durchschnittliche Preisniveau höher gewesen sein würde. Denn wenn diese entgangenen Preise auf der einen Seite auch niedriger waren als die darauf eingetragenen, so waren sie auf der andern Seite eben doch auch wieder höher als die vorher eingetragenen, und so findet eine gewisse Ausgleichung statt.

Fragen wir nach der zahlenmäßigen Bedeutung, die dieses ganze Moment der „wilden" Umsätze beanspruchen darf, so läßt sich leider eine irgendwie genaue Antwort nicht geben. Viel wird darauf ankommen, ob an den betreffenden Orten und Zeiten für die Abtretungen des Kauf- oder Entstehungsrechts eine Anmeldepflicht zum Grundbuche bez. den Grundakten oder zur Steuer bestand oder nicht, und mit welchen Gebühren u. dgl. diese Abtretungen etwa belastet waren. Denn in Form solcher Abtretungen vollziehen sich eben im wesentlichen diese „wilden" Umsätze. Aber auch örtliche Gewohnheiten, Sitten, Anschauungen mögen in Bezug auf Anmeldung oder Nichtanmeldung zum Grundbuche oder zur Steuer bei diesen Abtretungen eine Rolle gespielt haben. Und so befinden wir uns da in einem Dunkel, das nur die eingehendste Einzelforschung so recht aufzuhellen vermöchte. Aber schließlich werden wir

doch dieses ganze Moment der „wilden" Grundstücksumsätze nicht als so sehr in die Wagschale fallend betrachten dürfen, wenigstens nicht in Bezug auf das Preisniveau. Da bei einer Preisstatistik des städtischen Grundbesitzes Tausch, Schenkung und Erbschaft aus guten Gründen sowieso ausgeschieden werden müssen, so handelt es sich bei den für die Statistik in Betracht kommenden „wilden" Umsätzen fast nur noch um Abtretungen des Kaufs- oder Entstehungsrechtes; diese dürften aber doch ganz überwiegend eine wirklich zahlenmäßig bedeutende Rolle nur beim Agentenerwerb für Dritte und in Spekulantenkreisen spielen und schließlich überhaupt nur einen mäßigen Bruchteil der ganzen Umsätze bilden. Weiter wird jedenfalls überall wenigstens ein erheblicher Prozentsatz der Kauf- oder Entstehungsrechtsabtretungen zur Registrierung durch die Grundbuch- und eventuell auch durch die Steuerbehörden kommen. Und endlich würde auch der Einfluß der wirklich entgangenen Umsätze auf das Preisniveau, wenn sie erfaßt worden wären, wohl kaum so sehr stark sein.

Umgekehrt greifen natürlich diese ganzen Korrekturen nicht Platz, wenn die Ziffern, um die es sich handelt, auf sachverständiger Schätzung z. B. von Steuerbehörden beruhen und nicht auf der Ermittlung der tatsächlich gezahlten Preise.

Nicht vollständig umfassen aber großenteils die Untersuchungen der städtischen Grundstückspreise die Umsätze weiter schon insofern, als in der Regel ganze Umsatzarten weggelassen sind. Soweit dies Tausch, Schenkung, Erbschaft, Erbschaftsauseinandersetzung und Enteignung betrifft, wird man das Weglassen nur billigen können und ernsthafte Nachteile für die Richtigkeit der so gewonnenen Anschauung wohl nicht zu befürchten brauchen. Bei Enteignung und Schenkung bedarf das weiter keiner Erläuterung. Bei Erbschaft oder Erbschaftsauseinandersetzung mögen die Preise zwar an sich ein gewisses Interesse beanspruchen, aber für die Frage, auf die es uns doch im wesentlichen ankommt, nämlich welchen Marktpreis der städtische Grundbesitz im allgemeinen hat und wie sich dieser Preis entwickelt, kommen sie doch nicht eigentlich in Betracht. Bei den Tauschfällen wäre dies letztere eher der Fall, aber sie müssen notgedrungen weggelassen werden, weil es entweder an einem Preise überhaupt fehlt oder der angegebene zu großen Einwänden ausgesetzt ist. Übrigens dürften sie nicht so zahlreich sein, daß ihre Weglassung ins Gewicht fällt. Wenn aber, wie dies in verschiedenen Untersuchungen der Fall ist, auch die Zwangsversteigerungen von Grundstücken weggelassen und nur noch die freihändigen Verkäufe berücksichtigt sind, so kann dies nicht als richtig anerkannt werden. Die Zwangsversteigerung ist so tief mit unsern

ganzen Grundbesitzverhältnissen verflochten und spielt zahlenmäßig immerhin eine solche Rolle, daß sie unbedingt berücksichtigt werden sollte — sowohl bei der Ermittlung des Preisstandes in einem gegebenen Augenblicke, wie bei derjenigen seiner Entwicklung durch längere Zeiträume.

Unvollständig sind endlich wohl die meisten Untersuchungen über städtische Grundstücks- und Bodenpreise noch insofern, als sie zwar die Umsätze ganzer Grundstücke, aber nicht diejenigen von Grundstücksanteilen enthalten. Indes muß in dieser Ausscheidung der Anteilsumsätze ein Vorzug erblickt werden, denn sie werden im allgemeinen gar zu leicht anormale Preise liefern; und wo sie berücksichtigt sind, muß deshalb darauf geachtet werden, ob und inwieweit sie etwa eine anormale Verschiebung des Preisstandes bewirkt haben. Andrerseits sind natürlich bei der einfachen Umsatzhäufigkeit der Grundstücke auch die Anteilsumsätze mit zu berücksichtigen.

Aber nicht nur durch Mangel an Vollständigkeit eröffnen sich Fehlerquellen, sondern auch direkt falsche Angaben kommen vor in den Unterlagen. Wie schon oben gesagt, stammen bei einem großen Teil der eingehenderen Untersuchungen der Entwicklung der städtischen Grundstückspreise die Angaben aus den Grundbüchern und Steuerkatastern. Die erheblichen Gebühren und Stempel bei Grundbucheintragungen und die Umsatzsteuern u. dgl. dürften sich aber im allgemeinen nach der Höhe der Umsatzsumme richten, und hierin liegt dann natürlich ein starker Antrieb, diese geringer anzugeben, als sie ist. Der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Straßburg, Dr. Geißenberger, geht in einer 1900 veröffentlichten Arbeit (Heft 5 der Beiträge zur Statistik der Stadt Straßburg) sogar so weit, Gebäudekaufpreise überhaupt für eine ungeeignete Grundlage der Wertstatistik des Grundbesitzes zu erklären. Er sagt auf S. 17: „. . . Auch Angaben über Gebäudekaufpreise sind unzulässig, da sie in dem Kaufakte selten in der ganzen Höhe angegeben werden und dem Werte des Verkaufsobjektes nicht entsprechen. Hierzulande liegt ein besonderer Grund zur Annahme dieses Einwurfs vor, da man bei Besitzwechsel gar zu gern an den betreffenden Enregistrementsgebühren ‚sparen‘ möchte.“ Und bei dem Worte „unzulässig“ fügt er noch in einer Anmerkung 1 unter der Linie hinzu: „Im gleichen Sinne äußert sich Joppen in einer kleinen, aber verdienstvollen Arbeit ‚Zur Regelung der Grundsteuer in Elsaß-Lothringen‘. Straßburg 1878.“ Auch Paasche, „Über die Entwicklung der Preise und der Rente des Immobilarbesitzes zu Halle a. S.“, 1877, sagt auf S. 11, nachdem er bereits die Kaufpreise bei Verkäufen unter Verwandten, bei Übernahme aus einer Erbschaft und ähnliche anormale Fälle aus seiner

Untersuchung der Preisentwicklung der Häuser in der Altstadt Halle ausgeschieden hat, folgendes: „Leider werden aber damit noch lange nicht alle Fehlerquellen vermieden sein; denn es ist ja bekannt, wie oft nicht die eigentlichen Verkaufssummen in die Hypothekenbücher eingetragen, sondern geringere Summen angegeben werden, um an Stempeln oder sonstigen Sporteln oder Gebühren zu sparen. Für solche Fehler war uns natürlich kein Korrektiv geboten, nur augenscheinlich abnorme Zahlen konnten wir von der Berechnung ausschließen. . . .“ Aber er verwendet dann doch dieses Material als Grundlage eines großen Teiles seiner Untersuchungen, und Karl Steinbrück, der Paasches Arbeit fortgesetzt hat („Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobilarbesitzes zu Halle und im Saalkreise“, Jena, G. Fischer, 1900) meint in Bezug auf den im Grundbuche angegebenen Kaufpreis (S. 3): „Außer jener zu hohen oder zu niedrigen tatsächlichen Feststellung des Kaufpreises ist es dann allerdings nicht ausgeschlossen, daß in einer unwahren, natürlich zu gering gemachten Angabe desselben behufs Steuerhinterziehung sich eine fernere Fehlerquelle eröffnet. Muß man letztere auch im Auge behalten, wird sie schwerlich als belangreich anzusehen sein und auch wohl in den den wirklichen Wert übersteigenden Preisen einen Ausgleich finden.“

Steinbrück also sowohl wie Paasche nehmen dieses Moment nicht so sehr tragisch, und ihr Urteil fällt um deswillen noch besonders ins Gewicht, weil sie beide, um die nötigen Auszüge für ihre Untersuchung zu machen, eingehend im Grundbuche gearbeitet haben, dabei natürlich auch mit den Grundbuchbeamten in vielfache Berührung gekommen sind und so Gelegenheit hatten, ihr Urteil auf Kenntnis der praktischen Verhältnisse aufzubauen.

Auch sonst nehmen anscheinend im allgemeinen die für uns in Betracht kommenden eingehenderen Untersuchungen über städtische Grundstückspreise keinen ernstlichen Anstoß an der etwaigen, infolge der Absicht an Gebühren usw. zu sparen eingetretenen Nichtübereinstimmung zwischen den aus Grundbuch, Steuerkatastern usw. ausgezogenen Preisen und der Wirklichkeit, wenn sie auch häufig überhaupt ihnen anormal scheinende Preise weglassen. Schon danach muß man wohl annehmen, daß es sich hier um keinen so großen Fehler handeln kann. In dieser Richtung bewegt sich auch die Meinung eines von uns persönlich befragten sehr erfahrenen älteren Grundbuchbeamten in Dresden. Man muß auch bedenken, daß von den Grundbuch- und Steuerbeamten doch eine gewisse Kontrolle ausgeübt wird, und daß, um überhaupt eine solche falsche Angabe zustande zu bringen, die Übereinstimmung der beiden Kontrahenten notwendig ist; ferner, daß ein gewisser Ausgleich zwischen

zu niedrig und zu hoch angegebenen Preisen stattfindet, denn auch solche letztere kommen — aus verschiedenen Beweggründen — gar nicht so ganz selten vor. Außerdem wird man wohl annehmen dürfen, daß bei den Untersuchungen, die überhaupt die anormalen Preise ausgeschieden haben, auch die hier in Rede stehenden Unregelmäßigkeiten großenteils ausgeschieden worden sind.

Aber natürlich beschränken sich die Fehler in den Unterlagen nicht auf solche, die aus der Absicht der Gebühren- usw. Hinterziehung entsprungen sind: auch aus andern Gründen kommen Preisangaben in Grundbuch, Steuerkatastern usw. vor, wo entweder der eingetragene Preis mit dem wirklich ausgemachten nicht übereinstimmt oder doch infolge besonderer Umstände durchaus anormal ist. Wo Inventar, Geschäftseinrichtung, ein Apothekenprivileg oder dergl. mit verkauft sind, wo absichtlich, um leichter Hypotheken zu bekommen, sehr hohe Kaufpreise ausgemacht worden sind; wo unsichere Hypotheken mit in Zahlung gegeben werden u. dgl. m. — da werden die Preise zu hoch sein. Umgekehrt, wo zugleich mit dem Umsatz Reallasten oder lästige Bedingungen übernommen worden sind; wo die Umsätze unter Verwandten stattfanden; wo infolge nicht in den Unterlagen verzeichneter Abtretungen des Kauf- oder Erstehungsrechtes als schließlich eingetragener Preis vielleicht nicht derjenige des letzten, sondern der eines vorangehenden Umsatzes angegeben worden ist; wo in Depressionszeiten der letzte oder einer der letzten Hypothekarier das Grundstück in der Zwangsversteigerung übernimmt und seine eigene Hypothek natürlich nicht ausbietet usw. — da werden die Preise zu niedrig sein.

Es leuchtet ein, daß eine wirklich ganz zuverlässige Untersuchung eigentlich vermittelst kritischer Prüfung jedes einzelnen Umsatzfalles alle die angegebenen irreführenden Fälle ausscheiden müßte. Zum mindesten aber ist zu verlangen, daß wenigstens die schon einer oberflächlichen Betrachtung anormal scheinenden Fälle ausgeschieden sind. Der Grad der Sicherheit, mit dem man sich auf die Ergebnisse der betr. Untersuchung verlassen kann, steigt und fällt natürlich in dem Maße, in dem diesen Forderungen genügt ist. Im übrigen ist freilich zu sagen, daß auch hier, wenn nicht gerade die etwaige Ausmerzung bedenklich scheinender Preise einseitig vor sich gegangen ist, eine gewisse Ausgleichung zwischen zu hohen und zu niedrigen Preisen stattfindet. Immerhin besteht eine gewisse Vermutung, daß im allgemeinen, wo nicht eine ganz besonders kritische Aussonderung der Preise stattgefunden hat, immer noch eher die zu niedrigen als die zu hohen Preise vorwalten.

Einer **besonderen Gefahr** sind noch die **Baustellenpreise** ausgesetzt. Sie können leicht zu hoch erscheinen, weil sich unter ihre Umsätze

solche mischen können, wo ein Neubau bereits im Gange ist. So sagt die Arbeit des Breslauer Städtischen Statistischen Amtes über „Den Grundbesitzwechsel, die Boden- und Häuserpreise in Breslau während der letzten Jahrzehnte“ (Breslau, Morgenstern, 1902) auf S. 2: „. . . Die große Mehrzahl der umgesetzten Grundstücke wird kurz vor oder nach Besitzwechsel bebaut. Da kann z. B. das Grundstück in dem Steuerkataster und in allen anderen Verzeichnissen noch als unbebaut gelten, während der Preis tatsächlich für ein im Bau befindliches Haus gezahlt worden ist. Ohne eine kritische Prüfung jeder einzelnen Preisangabe ist das gar nicht zu erkennen und kaum zu vermeiden, daß die Baustellenpreise durchschnittlich höher scheinen als sie wirklich sind. . .“

Sehen wir indes von diesem letzten Momente ab und fassen wir alles zusammen, so werden wir das vorgelegte Material doch ohne allzu große Bedenken gebrauchen können, vorausgesetzt, daß anormal scheinende Preise wenigstens einigermaßen von der betr. Untersuchung ausgeschieden worden sind. Wo das letztere freilich nicht der Fall gewesen ist, bleibt ein recht großer Grad von Unsicherheit übrig.

Indes selbst wenn sich gegen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben keine Einwendungen mehr erheben, so ist die Sache damit doch noch nicht erledigt. Nicht alles, was nominell als Wert- oder Preisveränderung erscheint, ist auch wirklich eine solche, oder wenigstens nicht in dem Umfange, wie es zunächst erscheint. Wenn z. B. das oder die Grundstücke in einem bestimmten Jahre 50000 ℳ kosten und nach Ablauf einer Reihe weiterer Jahre 100000 ℳ oder umgekehrt nur 25000 ℳ, so ist noch nicht ohne weiteres gesagt, daß der Preis auf das Doppelte gestiegen oder auf die Hälfte gefallen ist. Das ist nur dann der Fall, wenn sowohl das Sachobjekt wie das Geldobjekt in ihrer inneren Beschaffenheit sich ganz gleich geblieben sind, so daß man wirklich sagen kann, daß man in den späteren Zeitpunkten für ein und dieselbe Sache so viel mehr oder so viel weniger sich in ihrem Werte ebenfalls völlig gleich gebliebener Geldeinheiten bekommt. In der Regel werden aber sowohl auf seiten des Sach-, wie auf seiten des Geldobjektes Veränderungen vorkommen. Beim Sachobjekte ist das möglich schon wenn man für die verschiedenen Zeitpunkte individuell dieselben Grundstücke miteinander vergleicht, vollends aber natürlich, wenn, wie es meist der Fall ist, in dem späteren Zeitpunkte zwar in derselben Gegend gelegene und überhaupt vergleichbar erscheinende, aber immerhin doch individuell andre Grundstücke genommen sind als in dem ersten. Diese Veränderungen auf seiten des Sachobjektes können bestehen in Veränderungen der Größe der Grundfläche, Veränderungen in der Größe des Gebäudequantums (Umbauten,

Hinzutreten von Grundstücken mit größerer Gebäudemasse usw.), Veränderungen im Prozentverhältnisse der bebauten Fläche zur unbebauten und in Veränderungen betr. die Verteilung der Grundfläche oder des Gebäudequantums oder beider unter die einzelnen, schließlich den Durchschnitt ergebenden Grundstücke. All das sind Veränderungen des Sachobjektes, die in Betracht kommen, auf die geachtet werden muß und die wenigstens einen gewissen Grad nicht überschreiten dürfen, wenn noch Vergleichbarkeit vorhanden sein soll.

Andrerseits sind natürlich auch Veränderungen im Geldobjekte möglich. Die einzelne Geldeinheit kann zu dem späteren Zeitpunkte einen andern Wert haben als zu den früheren. Das ist möglich sowohl durch Veränderungen im Silber- oder Goldgehalte der Münzen u. dgl. m., wie auch durch allgemeine Veränderungen in der Kaufkraft des Geldes. Wir kommen damit auf das schwierige Gebiet der Veränderungen des Geldwertes. Hierzu wollen wir nur bemerken, daß wir für das heutige Preußen (mit wenigen Ausnahmen, wie vor allem Frankfurt a. M.) von etwa 1822 an bis zur Gegenwart keine wesentliche Veränderung des Geldwertes, weder durch Veränderung des Silber- oder Goldgehaltes der Münzen, noch durch Veränderung der Kaufkraft des Münzmetalls annehmen. Von denjenigen Veränderungen im Austauschverhältnisse zwischen dem Währungsmetall und den Gütern, die auf seiten der letzteren liegen, ist dabei natürlich abgesehen. Diese unsre Annahme beruht auf der Ansicht, daß in Norddeutschland auf seiten des Silbers, etwa vom Anfange der 20er Jahre des 19. Jahrhunderts an bis zum Anfange der 70er Jahre, nur ein so bescheidener Wertfall gegenüber den Gütern im allgemeinen vorgekommen ist, daß er bei dem Materiale, das wir im nächsten und übernächsten Kapitel verarbeiten, vernachlässigt werden kann (während er freilich in Süddeutschland etwas stärker war), und daß das Gold bei uns, mindestens seit Einführung der deutschen Goldwährung, keine wesentliche Wertveränderung in sich erfahren hat. Wir nehmen also, unter Umrechnung des Talers in 3 Mark, für das heutige Preußen und das 19. Jahrhundert für unsre Zwecke eine nicht wesentlich veränderte Gleichheit des Wertmessers, des Geldes, in sich an, während freilich auf der Seite der Güter erhebliche Wertschwankungen zu verzeichnen sind. Ungefähr ähnlich dürften sich die Geldwertverhältnisse der Schweiz seit Ende der 60er Jahre verhalten.

Endlich ist noch auf zwei in der Regel nicht beachtete, trotzdem aber recht wichtige Momente aufmerksam zu machen, deren eines etwaige Preissteigerungen geringer und deren andres sie größer erscheinen läßt, als sie in Wirklichkeit sind. Das erste ist der mit der Zeit

eintretende Verschleiß bei bebauten Grundstücken. Wenn z. B. ein bebautes Grundstück im Jahre 1870 für 30000 ℳ verkauft worden ist und es wird im Jahre 1895 dann für 50000 ℳ verkauft, so redet jedermann nur von diesen 20000 ℳ Preiszuwachs. Aber eigentlich ist, wenn auch nicht der nominelle Preis, so doch das, worauf es uns oft eigentlich ankommt, die Gewalt der wertsteigernden Momente, noch größer gewesen, als sich in diesen 20000 ℳ ausdrückt. Denn an sich ist das in Rede stehende Haus in den 25 Jahren von 1870—95 natürlich nicht mehr, sondern weniger wert geworden, weil sein baulicher Zustand sich naturgemäß mit Ablauf der Zeit verschlechtert hat. Und nicht nur das: auch die Ansprüche der Zeit, namentlich in Bezug auf Hygiene und Komfort, sind in den 25 Jahren gestiegen; vieles zu ihrer Befriedigung ließe sich in unsrem Hause nur mit erheblichen Kosten, andres überhaupt gar nicht schaffen. Es handelt sich also nicht nur um den materiellen, sondern, wie der verstorbene P. Voigt einmal privatim sehr richtig sagte, auch um den ideellen Verschleiß. Wenn trotz dieses doppelten Verschleißes das Haus nach 25 Jahren nicht mit weniger, sondern mit 20000 ℳ mehr bezahlt wird, so beträgt die Macht der wertsteigernden Momente, in Geld ausgedrückt, nicht bloß 20000 ℳ, sondern noch mehr.

Das andre Moment sind die Veränderungen des Zinsfußes. Wenn in einer Periode, sagen wir von 20 Jahren, der Zinsfuß im allgemeinen von 5% auf 4% herabgeht, so werden am Schluß der Periode die einen festen Ertrag gebenden Objekte im allgemeinen nicht mehr das 20-, sondern das 25fache dieses Ertrages, nach Abzug der nötigen Unkosten, an Kapitalwert darstellen. Ein unverschuldetes Haus also, das z. B. 3000 ℳ Reinertrag abwirft, würde in diesen 20 Jahren von 60000 ℳ Kapitalwert auf 75000 ℳ steigen, ohne daß sein Ertrag auch nur um einen Pfennig sich zu vermehren brauchte. Das ist ja nun gewiß auch eine Steigerung des Objektes, die sowohl privatwirtschaftlich für den Inhaber wie volkswirtschaftlich von großer Wichtigkeit ist, aber sie läßt sich doch in vielen Beziehungen nicht auf eine Stufe stellen mit einer Preissteigerung, die auf Grund steigender Erträge des Objektes erfolgt ist. Da wir in Deutschland in den letzten 30, 40 Jahren in einer Periode stark fallenden Zinsfußes gelebt haben, so muß dieses Moment bei unserer Untersuchung ebenfalls beachtet werden.

Werden wir mit dem Vorstehenden nun wohl auch das meiste an allgemeineren Einwänden und Bedenken erschöpft haben, so doch immer noch nicht alles. Deshalb sei hier nur noch ergänzend erwähnt, daß auch die schwierige Frage, ob der Bodenwert bei bebauten Grundstücken durch Abzug des Gebäudewertes vom Gesamtwerte festgestellt

werden darf — auf welche Frage wir im nächsten Kapitel eingehen —, hierher gezogen werden kann und daß sich gegen die Feststellung von Preissteigerungen an der Hand besonders häufig umgesetzter Grundstücke der Einwand erheben läßt, daß diese Grundstücke vermutlich anormal stark im Preise gestiegen sind.

Bei dieser Gelegenheit sei endlich auch darauf aufmerksam gemacht, daß bei vielen Mitteilungen und Arbeiten über städtische Grundstückspreise, namentlich bei unbebauten Grundstücken, leider gewisse Angaben fehlen, die zum Verständnis und zur richtigen Beurteilung des Gebotenen sehr wichtig wären. Insbesondere betrifft dies mehr oder minder die folgenden Punkte:

1. Die Lage der Grundstücke.
2. Mitteilung darüber, ob die Grundstücke an fertiger oder provisorisch hergestellter Straße oder im unaufgeschlossenen Felde liegen.
3. Ob die Straßenkosten in den Preisen eingeschlossen sind oder nicht.
4. Welches die erlaubte bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist.
5. In welche Größenklassen die Grundstücke fallen, wie groß ihr Hinterland ist usw.
6. Auf welchen Umsätzen die Preisangaben beruhen: ob nur auf freihändigen Verkäufen oder auch auf Versteigerungen, Erbschaftsauseinandersetzungen usw.
7. Ob der Einfluß der aus Grundbuch und Steuerkataster nicht zu entnehmenden „wilden" Umsätze berücksichtigt ist.
8. Ob auch der Umsatz von Grundstücksanteilen berücksichtigt ist oder nicht.
9. Ob und inwieweit die Unterlagen (Grundbücher, Steuerkataster) der betreffenden Aufstellungen als ganz zuverlässige und richtige Angaben gewährend gelten können.

Fassen wir alle die angeführten zahlreichen Bedenken und Einwände zusammen, so ergibt sich, daß die statistische Erkenntnis des Wertstandes der städtischen Grundstücke und seiner Entwicklung allerdings nicht nur ungewöhnlich schwierig ist, sondern auch mit großen Unsicherheiten zu kämpfen hat. Allein so schlimm sind diese Übelstände doch nicht, daß wir auf den Versuch einer zusammenfassenden statistischen Erkenntnis ganz verzichten müßten. Nur freilich werden wir bei der großen Menge von Beeinflussungs- und Irrtumsmöglichkeiten nur solche Schlüsse ziehen dürfen, die sich als große übereinstimmende Grundzüge aus einem ziemlich breiten Materiale darstellen, und werden uns der Unsicherheit und Korrekturbedürftigkeit aller unsrer Ausführungen immer bewußt bleiben müssen.

Und nun wollen wir mutig in das Dorngehege eindringen! —

Vorbemerkungen
zu Kapitel 3 u. 4 und dem Schlußworte, S. 85 u. 86.

1. Entsprechend dem Zuschnitte der ganzen hier vorliegenden Arbeit sind bei den Feststellungen in Kapitel 3 und 4 vorwiegend die reichsdeutschen Verhältnisse berücksichtigt worden; zur Ergänzung wurden jedoch auch die wichtigsten dem Verfasser dieser Arbeit bekannt gewordenen Untersuchungen über Orte des deutschen Sprachgebietes außerhalb des Reiches herangezogen, außerdem aus dem gemischtsprachigen Gebiete die Arbeit über Prag, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94, 1901.

2. Das jetzt schon ziemlich angewachsene Material über die Entwicklung der Preise, Erträge usw. des bebauten und unbebauten Grundbesitzes in den Städten Deutschlands und etwa noch den deutschen Teilen der Schweiz und Österreichs vollständig heranzuziehen, es in alle seine Feinheiten zu verfolgen und namentlich auch, es in allen Beziehungen kritisch zu prüfen, würde eine selbständige überaus mühevolle und langwierige wissenschaftliche Arbeit bedingen. Demgegenüber mußten wir uns im folgenden damit begnügen, nur einen Teil dieses Materials, wenn auch einen großen und wichtigen, zu verwerten und nur einige große Grundzüge aus ihm herauszulesen, vor allem aber die kritische Prüfung des Materials nur bis zu einem gewissen Grade vorzunehmen. Zum Beispiel konnten die im 2. Kapitel dargelegten Gesichtspunkte nicht vollständig berücksichtigt werden.

Daß demgemäß unseren Ergebnissen ein gewisser Grad von Unsicherheit anhaftet, leugnen wir nicht, aber wir hoffen doch, daß bei dem immerhin aufgewandten großen Maße von Mühe und Sorgfalt wenigstens die Grundzüge dieser Ergebnisse sich als richtig erweisen werden. Und wir vertrauen im übrigen, daß etwaige Unrichtigkeiten durch die fortschreitende wissenschaftliche Forschung, durch die Nachprüfung unserer Ergebnisse durch andere Sachverständige, zu der wir hiermit ausdrücklich auffordern, werden berichtigt werden.

Derjenige Teil des Materials, der in unserer Darstellung übergangen worden ist, bezieht sich in der Hauptsache auf die Entwicklung der Erträge des Grundbesitzes und des Ertragswertes. Wir haben versucht, uns so weit wie nur irgend möglich auf die reine Preis- und Kaufwertstatistik zu beschränken. Von dieser dürfte allerdings weitaus der größte und wichtigste Teil herangezogen sein.

3. Im allgemeinen ist in den Darlegungen des 3. Kapitels von der Annahme ausgegangen worden, daß die Baukosten in den letzten Jahrzehnten gestiegen sind und daß dieses Moment auch auf eine entsprechende Erhöhung der Gebäudewerte der schon bestehenden Gebäude hingewirkt hat, während anderseits freilich diesem werterhöhenden Momente das werterniedrigende des Verschleißes der Gebäude gegenübersteht. Soweit es — aus objektiven und subjektiven Gründen — möglich war, ist diesem Umstande der Gebäudewerterhöhung bei schon bestehenden Baulichkeiten durch steigende Baukosten auch in den Darlegungen des 3. Kapitels Rechnung getragen worden. Aber im übrigen ist es auch kein so großes Unglück, wenn da und dort als Bodenwertsteigerung auch

das mit erscheint, was eigentlich Gebäudewertsteigerung ist, denn in wichtigen Beziehungen, namentlich in dem Charakter als unverdienter Gewinn, sind beide Wertsteigerungen doch gleich zu beurteilen. —

Neben der von uns angenommenen allgemeineren aufsteigenden Bewegung der Baukosten gibt es nun aber offenbar noch bedeutende spezielle Schwankungen derselben zwischen den Zeiten der wirtschaftlichen Hochkonjunktur und denen der Depression. In den ersteren dürften die Baukosten sehr erheblich höher sein als in den letzteren, und wenn man den Bauwert der großen Masse der schon früher gebauten Häuser als sich gleichfalls nach diesem jeweiligen Stande der Baukosten richtend betrachtet, so würde er also auch je nachdem sehr erheblich schwanken. Auf dies Moment haben nun aber im allgemeinen weder die unseren Betrachtungen zugrunde liegenden Untersuchungen Rücksicht genommen, noch war es uns möglich das zu tun, und wir müssen uns daher mit einer allgemeinen Bemerkung über die Einwirkung dieses Momentes begnügen. Im allgemeinen — so nehmen wir an — fallen die Zeiten erhöhter Baukosten mit denen erhöhten Wertes des Bodens zusammen und umgekehrt die erniedrigten Baukosten mit denen erniedrigten Wertes des Bodens. Auf diese Weise würden diese von uns nicht berücksichtigten Baukostenschwankungen eine größere Gleichmäßigkeit desjenigen Wertes herbeiführen, der nach Abzug der jeweiligen Bauwerte von den Gesamtwerten der Grundstücke für den Boden dieser letzteren verbleibt. Denn in den Zeiten hoher Gesamtwerte der Grundstücke und folgeweise auch hoher Werte ihres Bodens wäre ein höherer Bauwertbetrag, als jetzt geschehen, von diesen Gesamtwerten abzuziehen, und die Folge wäre ein niedrigerer verbleibender Wert für den Boden als jetzt. Und auf entsprechendem Wege würde sich durch Abzug niedrigerer Bauwerte als jetzt in Depressionszeiten ein höherer Wert für den Boden herausstellen.

In unseren Betrachtungen in Kapitel 3 und 4 ist, wie schon gesagt, dies ganze Moment unberücksichtigt geblieben — sowohl bei den speziellen Ziffern wie bei den allgemeinen Ergebnissen; doch würden speziell diese letzteren wohl auch bei Berücksichtigung kaum sich wesentlich ändern.

4. Die Betrachtungen in Kapitel 3 und 4 beziehen sich im allgemeinen nur auf solche Orte, die in den letzten Jahrzehnten im Aufblühen begriffen waren und namentlich ihre Einwohnerzahl vermehrt haben. Bei der Würdigung der volkswirtschaftlichen Gesamtentwicklung darf nicht vergessen werden, daß es außer ihnen auch noch solche gibt, die stillgestanden haben oder gar zurückgegangen sind.

Drittes Kapitel.

Die Entwicklung des Grundrentenwertes und insbesondere des Grundrentenkaufwertes des bebauten Landes in den letzten Jahrzehnten.

Wenn wir denjenigen Boden ins Auge fassen, der in den Städten bei uns heute bebaut ist, die sich in den letzten Jahrzehnten eines mehr oder minder großen Aufblühens zu erfreuen hatten, und wenn wir seinen heutigen Wert gegenüberstellen dem Wert des vor 30 und

40 Jahren bebauten Bodens, so wie dieser Wert damals war, so ist die erste Tatsache, die uns ins Auge springt, die ungeheure Vermehrung des Wertes überhaupt.

Wir befinden uns wie in einem Zauberlande. Die Millionen, ja die Milliarden sprießen nur so aus dem Boden hervor. Dürrer Sandacker, dem vorher nur mit Mühe und Not kärgliche Ernten abgerungen werden konnten, verwandelt sich ohne besonderes Zutun seiner Besitzer in das reine Goldfeld; arme Bauern in Holzschuhen und Leinwandkitteln werden nicht selten zu reichen Leuten und vielleicht noch häufiger verwandelt sich Wohlstand in Reichtum. Wer da hat, dem wird gegeben! Während die Landwirtschaft schwer um ihre Existenz ringt, während ganze Schichten des Handwerks im Elend versinken, während der Arbeiterstand mühsam um jeden Groschen kämpfen muß und, von der Furie der Arbeitslosigkeit verfolgt, oft nicht hat, wo er sein Haupt hinlegen kann, während Reich, Staat und Gemeinde mit immer stärker anschwellenden Schuldenlasten zu kämpfen haben, — während all dies geschieht, ergießt sich ein großer, breiter Goldstrom von den im Wert steigenden bebauten und unbebauten städtischen Geländen. Hier verwandeln sich Schweiß, Mühe und Entbehrungen eines ganzen Volkes in unverdienten Ertrag für solche, die da ernten ohne zu säen, oder werden durch eine von Grund aus unzweckmäßige Organisation der Stadterweiterung unsinnig verschwendet — das Ganze ein gewaltiges, zugleich aber in vieler Beziehung zur schärfsten Kritik herausforderndes Schauspiel.

Suchen wir nun dieser ganzen Entwicklung in ihrem zahlenmäßigen Verlaufe etwas näherzutreten, und zwar in *diesem* Kapitel zunächst der des *bebauten Landes*.

Ehe wir indes das tun, können wir nicht umhin, uns wenigstens kurz mit den *Bedenken* auseinanderzusetzen, die neuerdings dagegen erhoben worden sind, den *Bodenwert bebauter Grundstücke durch Abzug des Gebäudewertes vom Gesamtwerte* festzustellen. Der Haupturheber dieser Bedenken ist Professor *Andreas Voigt*-Frankfurt a. M. in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94 (erschienen 1901), S. 197—201. Treten wir der Sache etwas näher.

Ob der Weg, der zu einem Ziele eingeschlagen wird, richtig ist, kann man nicht beurteilen ohne klare Vorstellung des Zieles selber. Wir müssen also zunächst die Frage beantworten, worum es sich eigentlich bei diesen Bodenwertberechnungen bebauter Grundstücke im Endzweck handelt. Das scheint uns aber das Folgende zu sein. Vor unseren Augen stehen und erregen immer mehr die öffentliche Aufmerksamkeit der außerordentliche hohe Stand und das Steigen der Grundstückswerte in aufblühenden Orten, einerlei ob man nun dabei die durch Kapitalisierung gewonnenen Ertragswerte oder die Kaufwerte im Sinne hat. Von dieser Gesamterscheinung beschäftigen uns indes hier im allgemeinen nur die Umstände und Vorgänge bei den bebauten Grundstücken. Wir fühlen deutlich, daß wir es bei diesen hohen Werten und der Steigerung bebauter Grundstücke mit

einer Erscheinung zu tun haben, die von allergrößter Wichtigkeit ist für die Einkommensverteilung, die Kapitalbildung, die Belastung der breiten Volksmassen und vor allem auch für die praktische Politik wie Steuermaßregeln usw. Das aber, was jeder nur einigermaßen sozial angehauchte Beobachter ganz besonders empfindet und was der ganzen Erscheinung ihren eigentümlichen herausfordernden Charakter verleiht, das ist, daß die ganzen in Rede stehenden Werte offenbar in zwei grundverschiedene Teile zerfallen: in einen durch spezielle wirtschaftliche Leistungen der betreffenden Grundstücksbesitzer und ihrer Vormänner für die Grundstücke — durch Kapitalaufwendungen, Arbeit, Unternehmertätigkeit und Risikoübernahme — geschaffenen Teil und in einen anderen, der ohne ihr Zutun entstanden ist durch die Entwicklung unserer Volkswirtschaft und unseres Städtewesens, durch eine Reihe von diesen Besitzern unabhängiger Momente, die sich, im allgemeinen nicht genauer verfolgbar, auf die Tätigkeit und Entwicklung mannigfacher verschiedener Kreise und Verhältnisse gründen und die wir zusammenfassend die „Grundrentenursachen" nennen wollen. Es ist von größtem Interesse und von größter praktischer Wichtigkeit, den Versuch zu machen, diesen zweiten Teil von jenem ersten zu scheiden, sich über seinen Umfang und das Wann und Wie seiner Entstehung klar zu werden, und das ist es, worum es sich im Grunde bei all diesen Bodenwertberechnungen bebauter Grundstücke handelt.

Wenn wir nun den Versuch dieser Scheidung machen, so werden wir von dem ersten, dem von den Besitzern geschaffenen Teile der Werte ausgeehn müssen. Wir stellen zunächst ihn fest, und was dann noch vom Gesamtwerte, einerlei ob kapitalisierter Ertrags- oder ob Kaufwert, übrig bleibt, das ist eben der andere, der zweite Teil. Als von den Besitzern zweifellos geschaffen muß nun zunächst der Kapitalaufwand gelten, den sie in das betreffende Grundstück durch Bauen hineingesteckt haben. Aber außer ihm kommt noch anderes in Betracht, was in der Regel vollständig übersehen wird. Zunächst stellt die Erbauung eines Hauses und weiterhin auch dessen bauliche Ergänzung durch Umbauten und dergleichen doch eine Art Unternehmertätigkeit des betreffenden Bauherrn dar, und an sich wäre deshalb außer dem Baukapitale auch ein Stück Unternehmergewinn, als durch den Besitzer des Hauses bezw. seine Vormänner geschaffen, von dem Gesamtwerte des Grundstücks abzusetzen.

Wir werfen nun den von den Besitzern für Neu- wie für Umbauten und dergleichen geleisteten Bauaufwand und die von ihnen durch das Bauen geleistete Unternehmertätigkeit zusammen und betrachten sie, wie es auch der Wirklichkeit entspricht, als eine einheitliche wirtschaftliche Leistung für das Grundstück. Wenn wir nun, wie es bei statistischen Betrachtungen doch die Regel ist, es nicht mit einem oder zwei Grundstücken, sondern mit einer größeren Zahl solcher zu tun haben, so ist im Durchschnitt ein großer Teil wenigstens des Unternehmergewinnes schon gedeckt, wenn wir unterschiedslos den ganzen Bauaufwand als wirtschaftliche Leistung der Besitzer vom Gesamtwerte der Grundstücke absetzen. Denn die wirtschaftliche Leistung des Bauaufwandes besteht an sich nicht in seinem Kostenbetrage, sondern in der durch diesen zustande gebrachten Nutzwirkung, die eben durch das größere oder geringere Maß von Geschick und Glück bei dieser Unternehmung des Bauens in ihrer Größe bestimmt wird. Entsprechend diesem Maße kann aber natürlich die Nutzwirkung des Bauens an sich nicht nur über, sondern auch unter dem Bauaufwande stehen, und wir haben daher, wenn wir diesen immer voll als wirtschaftliche Leistung einsetzen, bereits wenigstens einen Teil des durch glückliche Bauaufwendungen erzielten Unternehmergewinnes mit

zum Ausdruck gebracht. Möglicherweise bleibt dann freilich immer noch ein Stück Unternehmergewinn übrig. Aber sein Umfang läßt sich nicht näher bestimmen und ist aller Wahrscheinlichkeit nach im Durchschnitt der Fälle, wenn er überhaupt existiert, tatsächlich nur recht gering. Wir glauben ihn daher, ohne einen wesentlichen Fehler zu begehen, ganz vernachlässigen zu können. Immerhin aber muß dieses ganze Moment im Auge behalten werden, insbesondere natürlich da, wo es sich nur um einzelne Grundstücke handelt.

Weit wichtiger als der Abzug, der unter dem Titel des Unternehmergewinnes außer den Bauaufwendungen noch etwa von den Werten der bebauten Grundstücke zu machen wäre, ist der andere, der zum Ausgleiche der Verlustchancen zu dienen hat. Wenn wir bei einem Grundstücke zu zwei verschiedenen Zeitpunkten durch Abzug der hineingesteckten Bauaufwendungen den verbleibenden Rest feststellen und sich eine bedeutende Steigerung desselben von dem früheren zum späteren Zeitpunkte ergibt, so dürfen wir nicht sagen, daß diese Steigerung in ihrem ganzen Betrage ohne jede wirtschaftliche Gegenleistung der Besitzer sei. Beobachten wir dasselbe Grundstück durch längere Zeit, durch einige Jahrzehnte hindurch, so ergeben sich auch wieder Senkungen des eben dargelegten Restbetrages. Mit anderen Worten: die Hausbesitzer im allgemeinen haben es nicht nur mit nicht von ihnen verursachten Wertsteigerungen ihrer Grundstücke, sondern auch mit nicht von ihnen verursachten Wertminderungen zu tun, und im Hinblicke auf diese letzteren muß man ihnen von den ersteren wenigstens ein angemessenes Stück zum Ausgleiche zubilligen. Dieses Stück haben die Hausbesitzer zwar nicht „geschaffen", wie wir dies der Kürze halber hier und da auch von ihm zusammen mit den Bauaufwendungen und dergleichen sagen, aber sie haben eine wirtschaftliche Gegenleistung dafür geleistet. Von einer Heranziehung des unverdienten Wertzuwachses zur Deckung der den Hausbesitzern nicht durch den Umsatz ihrer Grundstücke, sondern durch deren laufende Bewirtschaftung etwa erwachsenden Verluste wird abgesehen, da angenommen wird, daß diese Verluste anderseits in den laufenden Gewinnen der den Hausbesitzern günstigen Jahre ihren Ausgleich finden. Wieweit diese Annahme zutrifft, vermöchte freilich nur eine eingehende Untersuchung der Tatsachen zu zeigen.

Im übrigen ist nun freilich bei der Durchführung der Berücksichtigung dieser beiden Leistungen der Besitzer, der Bauaufwendungen und der Tragung des Risikos, ein Unterschied zu machen. Die Bauaufwendungen berücksichtigt man, indem man in jedem einzelnen Augenblicke ihre Summe vom Gesamtwerte abzieht; das Risiko dagegen, indem man für ziemlich lange Perioden die nach Abzug der Bauaufwendungen verbleibenden Reste einander gegenüberstellt.

Freilich erhebt sich, wenn man nun die vorstehend skizzierten Abzüge vom Gesamtwerte machen will, noch ein Bedenken. Man kann sagen, daß der Gesamtwert nicht nur seinem Betrage, sondern auch seiner Art nach sich von den einzelnen Teilen, die ihn zustande gebracht haben, unterscheide, und daß daher ein Zerlegen in sie überhaupt nicht zulässig sei. Aber schließlich sind wir bei wirtschaftlich-politischen Fragen doch hundertfach unausweichlich vor die Aufgabe gestellt, bei einer durch verschiedene Faktoren zustande gebrachten Gesamtwirkung den Anteil dieser einzelnen Faktoren zu schätzen, und auf mehr als eine ungefähr zutreffende Schätzung ist es am letzten Ende ja auch hier nicht abgesehen.

Fassen wir alles zusammen, so ergibt sich, daß wir nach Abzug der Bauaufwendungen einschließlich derjenigen für Umbauten und dergleichen und nach Berücksichtigung des Risikos von den Gesamtwerten der bebauten Grundstücke allerdings nur noch dasjenige übrig behalten, was nicht auf einer wirtschaft-

lichen Leistung der Besitzer oder ihrer Vormänner für die Grundstücke beruht, sondern auf den „Grundrentenursachen". Natürlich darf man damit nicht verwechseln, daß die jeweiligen Besitzer einen wohlbegründeten Anspruch auch auf dieses letztere Stück haben können, vor allem, weil sie es möglicherweise im Kaufpreise seinerzeit, als sie die Grundstücke erwarben, mit bezahlt haben. Aber deswegen haben sie es nicht wirtschaftlich geschaffen. Wenn ich eine hochwertige Baustelle kaufe und ein Haus darauf baue, so mag ich ein Recht darauf haben, daß mir nicht nur der Wert des Hauses, sondern auch der der Baustelle nicht entzogen werde, aber wirtschaftlich geschaffen für das betreffende Grundstück habe ich nur den ersteren.

Von den Straßenbaukosten sehen wir der Einfachheit wegen und weil sie doch nicht so sehr ins Gewicht fallen, bei all diesen Erörterungen ganz ab.

Nach alledem können wir nicht finden, daß diejenigen, die bisher die Methode befolgt haben, den Gebäudewert vom Gesamtwerte abzuziehen, im Unrecht sind, und wir verwerten deshalb auch ungescheut diese Methode in den hier folgenden Erörterungen. Es scheint uns im Gegenteil, daß der Kritiker dieser Methode, Professor Voigt, verkannt hat, worauf es praktisch ankommt. Anderseits wird man ihm in einigen wichtigen Einzelheiten allerdings beipflichten müssen.

Zunächst ist es allerdings mißlich, den durch Abzug des Gebäudewertes vom Gesamtwerte gewonnenen Wert als „Bodenwert" zu bezeichnen, wie das bisher üblich war. Man muß da zweierlei unterscheiden. Erstens kann man, wie Voigt richtig sagt, bei einem bebauten Grundstücke in dem Sinne von Bodenwert reden, daß man damit den Preis meint, den man für das Stück Boden würde zahlen können, wenn es noch unbebaut wäre. Dabei setzt man dann die Möglichkeit, wir wollen nicht sagen, wie Voigt annimmt, der möglichst günstigen Bebauung, sicher aber wenigstens der im gegebenen Falle ortsüblichen Bebauung voraus. Es würde allerdings wohl das beste sein, den Ausdruck „Bodenwert" bei bebauten Grundstücken auf diesen Wert oder Preis zu beschränken.

Zweitens kann man an sich unter Bodenwert bei bebauten Grundstücken auch den auf die erörterte Weise durch Abzug des Gebäudewertes usw. herausgeschälten, nur auf die „Grundrentenursachen" zurückgehenden Wert verstehen. Dieser wird aber in der Regel — und auch darin hat Voigt recht — mit jenem ersten Bodenwerte nicht übereinstimmen, schon aus dem einfachen Grunde, weil er in erster Linie bestimmt wird durch die tatsächlich vorhandene, nicht durch die als möglich anzunehmende Bebauung. Es wäre daher richtiger, für diesen Bodenwert im zweiten Sinne einen anderen Namen einzuführen, und wir gebrauchen deshalb für ihn von nun an den Ausdruck „Grundrentenwert". Der diesem Begriff zugrunde liegende theoretische Gedanke ist der, den nicht auf wirtschaftlichen Leistungen der Grundstücksbesitzer oder ihrer Vormänner für die Grundstücke, sondern auf den „Grundrentenursachen" beruhenden Teil der Grundstückswerte herauszuschälen. Dabei sind nun aber noch verschiedene Unterscheidungen zu machen. Einmal wird man unterscheiden müssen je nachdem, ob man beim Gesamtwerte der Grundstücke vom Kauf- oder vom Ertragswerte ausgeht oder auch ganz von einer solchen Unterscheidung absieht. Dann aber wird man, wenn man die durch Abzug der Bauaufwendungen von den Gesamtwerten für verschiedene Zeitpunkte gewonnenen Werte miteinander vergleicht, dies in verschiedener Weise tun können: entweder ohne alles weitere oder indem man durch Heranziehung möglichst langer Perioden mit ihrem Wechsel von Wertsteigerung und Wertfall erst die richtige Schätzung des wissenschaftlich un-

verdienten Gewinnes oder Verlustes der Grundstücksbesitzer ermöglicht und so namentlich auch der Tragung des Risikos durch sie gerecht wird.

Nach dem allen stellen wir nunmehr folgende Namengebung für unsern Gebrauch fest.

1. „Grundrentenwert" nennen wir den lediglich durch Abzug des Gebäudewertes vom Gesamtwerte gewonnenen Wert des Bodens der bebauten Grundstücke, ohne Rücksicht darauf, ob man dabei vom Kaufwerte oder vom Ertragswerte der Grundstücke ausgeht. Unterscheiden wir diese Ausgangspunkte, so reden wir von „Grundrentenkaufwert" und „Grundrentenertragswert". Jedoch ist der Grundrentenkaufwert nicht buchstäblich so zu verstehen, daß ihm immer nur eigentliche freihändige Verkäufe zugrunde liegen, sondern er beruht wenigstens grundsätzlich auch noch auf anderen Umsätzen. Indes spielen die eigentlichen freihändigen Verkäufe naturgemäß zahlenmäßig wohl überall die Hauptrolle und verschiedene Untersuchungen beruhen auch allein auf ihnen. Bei der Erörterung der einzelnen Untersuchungen sind dem Grundrentenkaufwerte von uns natürlich jeweils diejenigen Umsätze untergelegt, von denen die betreffende Untersuchung ausgeht.
2. „Grundrentengewinn" bezw. „Grundrentenverlust" nennen wir die sich durch einfache Gegenüberstellung der Grundrentenwerte ein und derselben Gruppe von Grundstücken zu zwei verschiedenen Zeitpunkten ergebende Differenz. Suchen wir dagegen bei ein und derselben Gruppe von Grundstücken auf dem Wege der Abwägung und Vergleichung von Steigen und Fallen des Grundrentenwertes innerhalb einer längeren Periode den Gesamtgewinn oder Gesamtverlust an diesem festzustellen, so reden wir von „reinem Grundrentengewinn" und „reinem Grundrentenverlust".

Ein weiterer Punkt, in dem Voigt recht hat, sind seine Bedenken gegen den Feuerkassenwert als Repräsentanten des Bauwertes. Feuerkasse und Bauwert sind in der Tat nicht ohne weiteres dasselbe, und es wäre einmal eine eingehende Untersuchung wert, wie weit sie etwa voneinander abweichen. Auch das Steigen der Baukosten in den letzten Jahrzehnten sollte bei der Feststellung des Bauwertes schon einige Zeit bestehender Gebäude an und für sich allerdings in Anschlag gebracht werden. Aber anderseits wirft dieses Steigen den Besitzern dieser Gebäude freilich gerade so gut unverdiente Gewinne zu, wie das Wertvollerwerden des Bodens. Und mit Rücksicht hierauf kann man fragen, ob es nicht doch besser wäre, dieses Steigen der Baukosten bei Feststellung des abzuziehenden Gebäudewertes unberücksichtigt zu lassen. Bei unseren hier vorstehenden Erörterungen sind wir aber trotzdem von der Annahme ausgegangen, daß die vom Gesamtwerte abzuziehenden Bauaufwendungen der Besitzer zu berechnen seien nach dem Stande der Baukosten in dem betreffenden Zeitpunkte, für den der Grundrentenwert des Grundstücks festgestellt werden soll, und anderseits unter Berücksichtigung des allgemeinen Verschleißes der Bauwerke. So wollen wir in allen Fällen in den vorstehend gemachten Erörterungen das verstanden wissen, was als „Bauaufwand", „Gebäudewert" oder dergleichen vom Gesamtwerte abgezogen werden soll, und in diesem Sinne haben wir diese verschiedenen Ausdrücke als gleichbedeutend gebraucht.

Im übrigen muß nachdrücklich betont werden, daß es schon sehr günstig für die Hausbesitzer gerechnet ist, wenn man ihnen den gesamten jeweiligen Gebäudewert als von ihnen wirtschaftlich geschaffen zurechnet und unverkürzt

vom Gesamtwerte der Grundstücke abzieht. Zwar daß dieser Gebäudewert auf speziellen wirtschaftlichen Leistungen von ihnen oder ihren Vormännern für die Grundstücke beruht, ist nicht zu bezweifeln; aber für einen Teil dieser Leistungen, nämlich für die laufenden Reparaturen und dergleichen des Hauses, haben sie auch schon laufend eine Entschädigung erhalten, indem in den Mieten ein entsprechender Teil hierfür steckt. Man kann daher die derart in die Gebäudewerte eingeflossenen Beträge gewissermaßen auch als von den Mietern, nicht von den Hausbesitzern, geleistet betrachten. Wird nun der volle zeitgemäße Bauwert der Gebäude, der doch zum Teil auf diesen Leistungen für laufende Reparaturen und dergleichen mit beruht, zugunsten der Hausbesitzer vom Gesamtwerte abgezogen, so erhalten diese eigentlich eine Entschädigung für Aufwendungen, die nicht sie, sondern andere gemacht haben. Es handelt sich bei diesem Moment immerhin nicht um so ganz unwesentliche Beträge, wenn man längere Perioden ins Auge faßt, und man könnte daher auch aus diesem Grunde fragen, ob man nicht demgegenüber die Erhöhung des Bauwertes durch die Steigerung der Baukosten unberücksichtigt lassen solle. Wir haben trotzdem darauf verzichtet und rechnen ohne alles weitere den gesamten Gebäudewert der Grundstücke den Hausbesitzern zu als auf wirtschaftlichen Leistungen von ihnen für die Grundstücke beruhend.

Was freilich die Verwertung der einmal vorliegenden Untersuchungen anlangt, so müssen wir uns eben schlecht und recht behelfen mit der Art und Weise, wie sie den Bauwert durch den Feuerkassenwert wiedergegeben angenommen haben und mit den Korrekturen, die wir daran nachträglich noch anzubringen vermochten.

Behalten wir immer fest im Auge, was mit dem von uns so genannten „Grundrentenwerte" eines Grundstückes eigentlich gemeint ist, so werden wir auch nicht zuzugeben brauchen, daß die Berechnung dieses Wertes zu absurden Ergebnissen führe. Voigt führt als ein solches absurdes Ergebnis vor allem an, daß es dann — sagen wir z. B. etwa in Kriegszeiten, wo naturgemäß die Grundstückspreise sehr gedrückt sind — vorkommen könne, daß der Gesamtwert eines Grundstücks geringer sei, als der zur Berechnung unseres Grundrentenwertes verwendete Bauwert. Gewiß kann das vorkommen, aber es hat im Lichte unserer Betrachtungen nichts Absurdes mehr. Es heißt dann eben nur, daß die Gesamtverhältnisse für den Grundbesitz in dem betreffenden Zeitpunkte derart schlecht sind, daß nicht einmal die — wenn auch nach den zeitgemäßen Baukosten berechneten — in das Grundstück hineingesteckten Kapitalaufwendungen der Besitzer durch den Gesamtwert mehr gedeckt werden. Im Gegenteil, es gibt dann der sich negativ gestaltende Grundrentenwert ein willkommenes Mittel an die Hand, um zu zeigen und zu messen, wie der Grundbesitz seinen Besitzern unverdient nicht nur Gewinne gewähren, sondern auch große Verluste zufügen kann, wie also auch er, wie alles in der Welt, seine zwei Seiten hat.

Nach dieser Abschweifung kehren wir zu der oben angekündigten näheren Beleuchtung des zahlenmäßigen Verlaufs der Wertentwicklung der bebauten Grundstücke innerhalb der letzten Jahrzehnte in unsern aufblühenden Orten zurück.

Professor Andreas Voigt in Frankfurt a. M. hat in Bd. 95, S. 341 ff. des Vereins für Sozialpolitik auf Grund der Statistischen Jahrbücher der Stadt Berlin eine Berechnung über den Anteil gegeben, den Gebäudewert und „sogenannter Bodenwert", d. i. unser „Grundrentenertragswert",

an der Zunahme des gesamten Ertragswertes der bebauten Grundstücke der Stadt Berlin haben. Wir entnehmen der betreffenden Tabelle S. 342 die Spalte über die Zunahme des Grundrentenertragswertes. Es berechnete sich danach der Grundrentenertragswert der bebauten Grundstücke der Stadt Berlin:

Tabelle 5.

i. J.	1830	auf	17	Mill.	M.	i. J.	1877	auf	1304	Mill.	M.
„	1840	„	38	„	„	„	1880	„	1042	„	„
„	1845	„	56	„	„	„	1883	„	1125	„	„
„	1850	„	45	„	„	„	1885	„	1244	„	„
„	1853	„	83	„	„	„	1890	„	1890	„	„
„	1858	„	176	„	„	„	1891	„	2029	„	„
„	1862	„	229	„	„	„	1892	„	2066	„	„
„	1865	„	331	„	„	„	1893	„	2097	„	„
„	1869	„	454	„	„	„	1895	„	2005	„	„
„	1870	„	530	„	„	„	1896	„	2031	„	„
„	1872	„	812	„	„	„	1897	„	2108	„	„
„	1875	„	1459	„	„	„	1898	„	2118	„	„

Bemerkungen zu Tabelle 5.

Die Tabelle gibt Ertrags-, nicht Kaufwerte. Sie ist gewonnen durch Kapitalisierung der Mieterträge der bebauten Berliner Grundstücke unter der Voraussetzung, daß diese Mieterträge im Durchschnitt etwa $5^1/_2$% des Gesamtwertes der Grundstücke ergeben. Diese Mieterträge sind danach in allen Jahren gleichmäßig mit 18 multipliziert worden; das Fallen des Hypotheken- und Kapitalzinsfußes ist also nicht berücksichtigt worden. Von den so kapitalisierten Mieterträgen wurden die Feuerversicherungssummen abgezogen, und der Rest ist der in der Tabelle angegebene Grundrentenertragswert.

Über die Vollständigkeit, mit der die bebauten Berliner Grundstücke aufgenommen sind, macht A. Voigt keine Angaben; es fehlen möglicherweise gewisse der Besteuerung nicht unterliegende Kaetgorieen; sie fallen indes zahlenmäßig wohl kaum sehr ins Gewicht. Im übrigen ist wohl anzunehmen, daß in der ganzen Periode keine wesentlichen Veränderungen in den für die Aufnahme in die Tabelle als bebaute Grundstücke maßgebenden Anschauungen stattgefunden haben, da A. Voigt davon nichts erwähnt.

Den Feuerversicherungswert, ohne daß irgendwelche Abzüge wegen Altersabnützung der Gebäude von ihm gemacht würden, betrachtet Voigt in diesem Falle als recht gut den jeweiligen Bauwert repräsentierend (S. 345), da ja dieser Bauwert anderseits durch das Steigen der Baukosten sich erhöht habe.

Im übrigen liegt allerdings die eigentliche Bedeutung der angeführten Zahlenreihe nicht in den absoluten Ziffern, gegen deren Vollständigkeit und Richtigkeit sich mancherlei einwenden läßt, sondern in dem Bild der Bewegung und Entwicklung des Grundrentenertragswertes, das diese Zahlen geben. Und dieses Bild wird in den Grundzügen wenigstens richtig sein. Denn selbst wenn

in der Beobachtungszeit sich in der Methode und den Unterlagen bei der Aufnahme der Zahlen dieses oder jenes geändert haben sollte, so werden diese Änderungen doch schwerlich mehr als ein paar hundert Millionen Mark auf oder ab bewirken, und über die kann man schließlich angesichts der gewaltigen Gesamtziffern hinweggehen. —

Wieviel sich daher auch gegen diese Ziffern einwenden läßt, so viel steht doch wohl fest, daß die Gesamtsumme, um die der Grundrentenertragswert des bebauten Berliner Bodens von 1830, speziell aber von 1870 an zugenommen hat, eine ungeheure ist, daß sie sich nicht nach Millionen bemißt, sondern in die Milliarden geht. (S. übrigens auch A. Wagner, Wohnungsnot und städtische Bodenfrage, S. 6, und Adickes Studien über die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens, S. 103, auf Grund von Eberstadt.)

Wenn wir noch einen weiteren Beleg anführen sollen für die ja eigentlich notorische Tatsache, daß in unsern anwachsenden Städten der heute bebaute Boden eine unendlich viel größere, nicht auf wirtschaftliche Leistungen der Grundbesitzer für die Grundstücke zurückgehende Wertsumme darstellt als der vor 10, 20, 30 oder 50 Jahren bebaute, so gehen wir vorüber an den Ziffern, die Paul Voigt (Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, S. 217) für Charlottenburg für die Zeit von 1865—97 geliefert hat und die gleichfalls eine ungeheure Zunahme zeigen, und wenden uns nach Wien. Über dieses sagte Professor v. Philippovich im Herbst 1901 auf der Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik in München nach dem offiziellen Verhandlungsberichte (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 98, S. 46): „Es ist kein Zweifel, der Bodenpreis steigt fortwährend. Um welche Summen es sich handelt, will ich an Wien illustrieren. Der heute bebaute Boden von Wien mag als Ausgangspunkt dienen. Für die Jahre 1860/65 habe ich seinen Wert auf 317 Mill. Gulden berechnet, jetzt aber hat er sich auf 1113 Mill. Gulden erhöht. Der Bodenwert ist also rund um 800 Millionen gestiegen. Wie groß auch der bei einer solchen Schätzung gemachte Fehler sein mag, es handelt sich jedenfalls um sehr hohe Ziffern. Selbst wenn wir in Abzug bringen die Rücksicht auf den inzwischen gesunkenen Zinsfuß, bleibt doch eine Steigerung von etwa 600 Millionen anzunehmen. Nicht in Abzug bringe ich das Sinken des Geldwertes, weil ich glaube, daß eine der wesentlichsten Ursachen der sinkenden Geldwerte eben gelegen ist in dem steigenden Bodenpreis. Die Tatsache steht fest: um mehrere hundert Millionen Gulden ist der heutige Wert des Bodens in Wien größer als vor 35 Jahren. . .“

Wenn wir nun diese ungeheure Zunahme des Grundrentenwertes des bebauten Bodens überhaupt in unsern aufblühenden Städten in

ihre Bestandteile zerlegen, so sind drei Hauptquellen zu unterscheiden. Die Gesamtsumme hat zugenommen:

einmal, weil der bebaute Boden mit dem Anwachsen der Städte sich naturgemäß sehr ausgedehnt hat;

zum andern, weil im allgemeinen bei den einmal bebauten Grundstücken durch allmähliche höhere und dichtere Bebauung eine stärkere bauliche Ausnutzung als im Anfang der Periode bez. bei der ersten Bebauung vorhanden war, eingetreten oder wenigstens möglich geworden ist,

und drittens endlich, weil in weitem Umfange und jedenfalls ohne entsprechend starke Gegentendenz dieselben bebauten Grundstücke, auch abgesehen von allmählicher stärkerer baulicher Ausnutzung, im Laufe der Zeit in Ertrag und Preis gestiegen sind, und zwar noch erheblich mehr, als es den etwa gestiegenen Baukosten entsprechen würde.

Davon, daß auch der Aufwand für die Schaffung von Straßen, Kanälen usw. (ohne die Kosten des Straßenlandes, da diese als ohne weiteres in den Preisen der anliegenden Baustellen steckend betrachtet werden) mit in der in Rede stehenden Gesamtwertzunahme stecken kann und wohl auch meist steckt, und von etwaigen ähnlichen kleineren Momenten soll hier ganz abgesehen werden, zumal wir bei den für Berlin und Wien angeführten Belegen nicht wissen, ob und inwieweit etwa dieser Aufwand bei den dort angegebenen Summen des Grundrentenwertes des bebauten Bodens berücksichtigt ist oder nicht.

Für die Ausdehnung des bebauten Bodens in anwachsenden Städten und die Zunahme der Gesamtsumme seines Grundrentenwertes aus dieser Quelle braucht es weiter keines Beweises.

Auch die allmähliche stärkere Bebauung der einmal vorhandenen bebauten Grundstücke ist unleugbar trotz des Bestrebens mancher neueren Bauordnungen, auch in den bereits bebauten Gegenden mehr Luft und Licht zu schaffen. Nach A. Voigt (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 95, S. 346—49) ist in Berlin von 1865—98 bei den von der Gebäudesteuernachweisung erfaßten Gebäuden und bebauten Grundstücken die durchschnittliche Zahl der Gebäude pro 1000 qm Grundstücksfläche von 1,43 auf 2,26 gestiegen und außerdem hat bei den von der Wohnungsstatistik ermittelten Wohngebäuden von 1864—95 die durchschnittliche Zahl der Geschosse von 3,3 auf 4,7 zugenommen. Ähnlich sagt auch die treffliche Arbeit des Breslauer Städtischen Statistischen Amtes über „Grundbesitzwechsel, Boden- und Häuserpreise in Breslau während der letzten Jahrzehnte“ (Breslauer Statistik, 19. Bd., III. Heft, Breslau 1902, E. Morgenstern) auf S. 116: „Bevor wir daran gehen, die Preissteigerung zu messen, muß noch darauf hin-

gewiesen werden, daß man nicht ohne weiteres aus dem Durchschnittspreise bebauter Grundstücke auf die Veränderungen der Bodenwerte schließen darf. . . . Aber die regelmäßigen Wertsteigerungen, die sich bei solchem Verfahren herausstellen, beruhen keineswegs nur auf dem Anwachsen der Bodenwerte, an die der Laie allein denkt. Der Grund und Boden wird vielmehr mit der Zeit immer mehr ausgenutzt, besonders auch insofern, als die Gebäude immer weiter in die Höhe wachsen. Das bedeutet u. a., daß der Bauwert, auf die Quadratmeterzahl der bebauten Parzellen reduziert, immer größer wird. . . ." Aber wenn man derart auch bei weitem nicht dem Boden allein zuschieben darf, was zum Teil auf die Zunahme der Bebauung zurückzuführen ist, so wird man anderseits doch annehmen dürfen, daß diese steigende Bebauung ihrerseits auch wiederum dem Boden an sich einen höheren Wert und Preis verleiht. Indes wird es bei dem von uns behandelten Materiale mit wenigen Ausnahmen nicht möglich sein, die Wirkung dieses Momentes von der Wertsteigerung des Bodens überhaupt abzutrennen, zumal jedenfalls schon die Möglichkeit stärkerer Bebauung vor der wirklichen Ausführung dieser letzteren in den Preisen, die für die betreffenden Grundstücke gezahlt werden, ganz oder teilweise eskomptiert wird. Auch dürfte in den wichtigsten Beziehungen die dem Boden an sich durch stärkere Bebauung oder ihre Möglichkeit verliehene Wertsteigerung ungefähr ähnlich zu beurteilen sein, wie die ohne diese Umstände eingetretene Wertsteigerung. Wir werden deshalb im folgenden die erstere mit der letzteren im allgemeinen in eins zusammenwerfen und ungetrennt miteinander behandeln, wenn auch die beiden Gesichtspunkte ständig im Auge zu behalten sind.

Für die Steigerung des Grundrentenwertes des bebauten Bodens bei denselben Grundstücken liegt jetzt bereits ein ziemlich reiches Material vor, von dem wir jedoch, wie schon in den Vorbemerkungen zu diesem Kapitel gesagt, vornehmlich das über den Grundrentenkaufwert behandeln. Beginnen wir mit den zentralen Lagen der Städte, in welchen Lagen die Ausnutzung der Grundstücke zu geschäftlichen Zwecken die entscheidende oder doch jedenfalls eine sehr bedeutende Rolle spielt.

Begeben wir uns zunächst nach Berlin an den Hausvoigteiplatz, einen kleinen, unregelmäßig geformten Platz mitten im Herzen der großen, wogenden Weltstadt. Wir befinden uns auf geschichtlichem Boden. Hier erhob sich einst eine Bastion der großen Festungsanlage, die der Große Kurfürst um Berlin und Köln zog und die freilich schon einige Jahrzehnte später wieder weggerissen wurde; hier saß Fritz Reuter in der sogenannten Hausvoigtei 1834 in Untersuchungshaft; hier ent-

faltete sich schon das ganze neunzehnte Jahrhundert hindurch eine rege gewerbliche und geschäftliche Tätigkeit. Jetzt liegt der Hausvoigteiplatz, wie schon erwähnt, so recht in der Gegend des intensiven Berliner Geschäftslebens, unweit der Leipziger- und Friedrichstraße und der Linden und dicht an der Reichsbank. Im besonderen ist er das Zentrum der Damenmäntelkonfektion, eines Berliner Gewerbszweiges von außerordentlicher Bedeutung, der nicht nur für das Inland arbeitet, sondern auch einen großen Export betreibt. In Verbindung mit der Konzentrierung der Damenmäntelkonfektion an dieser Stelle erfuhr der Hausvoigteiplatz vor noch nicht so langer Zeit große bauliche Umänderungen. „Eine vollständige Umgestaltung," sagt Andreas Voigt (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 194), „erfuhr der Hausvoigteiplatz während der 80er und 90er Jahre, wo die Damenmäntelkonfektion, die, schon früher hier durch einige Firmen vertreten, jetzt hier ihr Hauptquartier aufschlug. Die alten Gebäude, die bisher wenigstens in ihren oberen Stockwerken für Wohnzwecke eingerichtet gewesen waren, wurden fast sämtlich niedergerissen und durch moderne Geschäftshäuser ersetzt." Entsprechend dieser wunderbaren Lage entwickelte sich denn auch der Grundrentenkaufwert in fast märchenhafter Weise. Es betrug der Grundrentenkaufwert der bebauten Grundstücke am Hausvoigteiplatz im Durchschnitt pro Quadratmeter

i. J.	1865:	115 M.
„	1880:	344 „
„	1895:	990 „

Bemerkungen zu den vorstehenden Ziffern.

1. Die Zahlen sind gegeben nach Andreas Voigt (auf Grund der Studien von Paul Voigt) in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 195.

2. Die Gesamtwerte, aus denen die eben angegebenen Werte pro Quadratmeter abgeleitet sind, beruhen nur zum Teil auf wirklich gezahlten Kaufpreisen, zum anderen auf Schätzungen und Rechnungen. Aber nach der Art ihrer Ermittelung dürften diese Gesamtwerte sich doch am ehesten als normale Kaufwerte charakterisieren lassen. — Siehe A. Voigt, a. a. O. S. 195—197, in Verbindung mit Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, S. 3—6.

3. Natürlich lassen sich auch gegen die hier angeführten Ziffern wieder zahlreiche Bedenken geltend machen. Möglicherweise ist der Feuerkassenwert etwas zu niedrig angesetzt worden, speziell für die Jahre 1865 und 1880, um dem jeweiligen Bauwerte ganz zu entsprechen, wovon die Folge wäre, daß die Grundrentenkaufwerte möglicherweise etwas zu hoch sind. Wichtiger aber ist wohl noch, daß anscheinend der von 1880 an gesunkene Zinsfuß bei den Gesamtwerten berücksichtigt worden ist und mithin ihre Steigerung von 1880 auf 1895

und damit auch die der Grundrentenkaufwerte in dem gleichen Zeitraume zu einem wenn auch nur sehr mäßigen Bruchteile auf dieses Sinken des Zinsfußes zurückzuführen ist. Trotz alledem geben die Ziffern aber doch ein wenn auch nur ungefähr zutreffendes Bild von dem ungeheuren Steigen des Grundrentenkaufwertes in dieser zentralen Geschäftslage der Reichshauptstadt. —

Wenn nun auch der Hausvoigteiplatz selbst für Berliner Geschäftslagen außergewöhnlich stark gestiegen sein mag, so werden wir doch im Durchschnitt für die ganze ausgedehnte innere Geschäftszone des älteren Berlin für die letzten 30, 40 Jahre eine sehr bedeutende Zunahme des Grundrentenkaufwertes des Bodens der damals schon bebauten Grundstücke annehmen dürfen. Andreas Voigt, der Herausgeber und Ergänzer des P. Voigtschen Werkes über die hier einschlägigen Berliner Verhältnisse, hat nach den Anordnungen und der Methode P. Voigts eine große Tabelle über die Entwicklung des Grundrentenkaufwertes in den einzelnen Stadtteilen von Berlin fertigstellen lassen und sie in Bd. 94 des Vereins für Sozialpolitik auf S. 251 ff. veröffentlicht. Danach wäre in dem alten Kern und Geschäftszentrum des heutigen Berlin der Grundrentenkaufwert bei den Straßen-, nicht bei den Eckgrundstücken, pro Quadratmeter in folgender Weise gestiegen:

Tabelle 6.

Entwicklung des durchschnittlichen Grundrentenkaufwertes pro Quadratmeter der bebauten Straßengrundstücke in den eigentlichen Geschäftsvierteln des inneren Berlin 1865—95.

Der angegebene Wert betrug Mark:

	Alt-Berlin	Alt-Köln	Friedrichswerder	Dorotheenstadt	Friedrichstadt
1865	105	127	67	126	87
1880	269	277	196	324	267
1895	530	520	536	723	653

Die diesen Grundrentenkaufwerten zugrunde liegenden Gesamtwerte der Grundstücke beruhen, wie oben die am Hausvoigteiplatz, großenteils auf Schätzungen und Rechnungen, dürften sich aber wie jene am ehesten als normale Kaufwerte charakterisieren lassen.

Nun können wir uns allerdings mit A. Voigt der Einsicht nicht verschließen, daß gegen diese Ziffern des Grundrentenkaufwertes große Bedenken sprechen. Zwar daran, daß es sich anscheinend bei den zugrunde gelegten Grundstücken nicht in allen drei Jahren durchweg um dieselben Grundstücke handelt, wollen wir uns nicht weiter stoßen. Aber die Ziffern des Grundrentenwertes sind gewonnen durch Abzug des Gebäudewertes vom Gesamtwerte. Dabei ist der Gebäudewert offenbar zu niedrig angesetzt worden, wenn man unter ihm, wie es doch wohl

richtig ist, den Bauwert der Gebäulichkeiten jeweils **in dem betreffenden Jahre** versteht. Infolgedessen sind die Grundrentenwertziffern zu hoch. Weiter aber ist der Gesamtwert der Grundstücke für 1895 offenbar unter Berücksichtigung des ca. von 1880 an gesunkenen Zinsfußes festgestellt worden. Die Steigerung des Gesamtwertes und folgeweise natürlich auch die des Bodenwertes von 1880 auf 1895 ist also zu einem Teile sozusagen keine ganz vollwertige. Aber es ist schwer zu glauben, daß, auch wenn man alle diese Momente voll berücksichtigt, von der so großen, aus unsrer Tabelle ersichtlichen Bodenwertsteigerung nicht noch ein sehr beträchtliches Stück übrig bleiben sollte, und ein flüchtiger Versuch an der Hand der detaillierteren Ziffern bei A. Voigt, a. a. O. S. 254, die Grundrentenkaufwertsteigerung entsprechend den eben gemachten Einwänden zu korrigieren, hat dies Ergebnis bestätigt. Es bleiben immer noch von 1865 auf 1880 und von 1880 auf 1895 gewaltige Wertsteigerungen übrig.

Aber nicht nur für Berlin, auch für andre anwachsende Städte läßt sich eine starke Grundrentenkaufwertsteigerung des Bodens der bebauten Grundstücke in den inneren geschäftlichen Lagen nachweisen. So betrug in **Breslau** in der „Innern Stadt" der Grundrentenkaufwert des Bodens pro „aufgelassene" bebaute Parzelle in den Jahren

1886/89	1890/94	1895/99
31 000 M.	34 000 M.	56 000 M.

und nach der sehr gewissenhaften Arbeit, der diese Ziffern entnommen sind, darf angenommen werden, daß diese Steigerung nicht etwa auf zunehmende Grundstücksgröße zurückzuführen ist. Ob und inwieweit etwa ein Sinken des Kapital- und Hypothekenzinsfußes mitgewirkt hat, bleibe dahingestellt; die große Steigerung im dritten Jahrfünft kann jedoch keinesfalls durch ein etwaiges solches Sinken erklärt werden.

Bemerkungen zu den vorstehenden Ziffern.

Die Angaben sind entnommen der schon früher erwähnten Arbeit des Breslauer Städt. Statistischen Amtes über „Den Grundbesitzwechsel, die Boden- und Häuserpreise in Breslau während der letzten Jahrzehnte", Breslauer Statistik, 19. Bd., III. Heft. Breslau, E. Morgenstern, 1902. S. 120 u. 121. Die angegebenen Grundrentenkaufwerte sind gewonnen durch Abzug der hier, in der „Innern Stadt", den Bauwert wenigstens leidlich wiedergebenden Feuertaxe vom Preise der umgesetzten Grundstücke. Als Grundstücksumsätze sind nur „Auflassungen", d. h. freiwillige Veräußerungen von Grundstücken vor dem Grundbuchrichter, zugrunde gelegt worden, und auch diese nur, soweit durchaus verläßliche Preisangaben vorlagen. —

Wir verweisen ferner auf die oben S. 10 gegebene **Tabelle 4** über **Halle a. S.**

Bei ihr handelt es sich gleichfalls um Häuser der innern Stadt, und auch hier ist wiederum eine gewaltige Steigerung der Preise festzustellen. Während bis 1850/59 die Gruppen von Häusern, die sowohl 1830/39 wie in dem betreffenden späteren Jahrzehnte verkauft worden waren, doch noch nicht ganz das Doppelte des Preises von 1830/39 erreicht hatten, steigen sie für die Perioden 1860/69, 1870/79, 1880/89 und 1890/95 auf das 3-, $4^1/_2$-, $7^1/_2$- und schließlich sogar $8^1/_2$fache des Preises von 1830/39. Wenn es sich hier auch vielleicht um über das sonst in Halle in der gleichen Gegend Gewöhnliche hinausgehende Preissteigerungen handeln mag, so weist diese Tabelle doch auf alle Fälle wiederum auf eine gewaltige Grundrentenkaufwertsteigerung des im Zentrum einer aufblühenden größeren Stadt gelegenen bebauten Bodens hin. Denn da die hier in Rede stehenden Grundstücke innerhalb der Beobachtungszeit baulich nicht wesentlich verändert worden sind, kann man diese großen Preissteigerungen jedenfalls nicht einem erhöhten Aufwande von Baukapital zuschreiben. Und die etwaige Erhöhung des Bauwertes, die an und für sich mit der — jedenfalls auch in Halle vorliegenden — Steigerung der Baukosten eintritt, vermag natürlich derartige Preissteigerungen auch nicht entfernt zu erklären, zumal ihr die Altersabnutzung der Gebäude gegenübersteht. Endlich dürfte auch ein etwaiges Fallen des Hypotheken- und Kapitalzinsfußes — auch in Verbindung mit den beiden eben angeführten Momenten — zur Erklärung bei weitem nicht ausreichen.

Schließlich sei als weiterer Beweis für die Zunahme des Grundrentenwertes bei schon bebauten Grundstücken in dem Innern größerer, aufblühender Städte noch ein Beleg aus Frankfurt a. M. angeführt. In seiner Schrift „Studien über die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens“ (Tübingen, Laupp, 1894) berichtet der Frankfurter Oberbürgermeister Dr. Adickes auf S. 105/6 unter anderm folgendes: „. . . Dieser letztgenannte Umstand (gemeint sind die großen Verschiedenheiten in der Wertsteigerung der einzelnen Grundstücke) wird durch Aufstellungen bestätigt, welche in Frankfurt a. M. auf Grund der seit 1842 geführten Mietsteuerregister neuerdings angefertigt sind. Bei 110 Probehäusern, welche keine oder nur geringfügige bauliche Veränderungen erlitten haben, ergaben sich Verschiedenheiten in der Steigerung der angegebenen Mieten von außerordentlichem Umfang. Die Steigerung von 1842—94 erreichte nämlich in einem Falle einen Satz von 581,3% und in einem andern von 507,6%, in 4 andern betrug sie zwischen 400—500%, in 16 Fällen zwischen 300—400%, in 18 Fällen zwischen 200—300%, in 36 zwischen 100—200%, in 22 zwischen 50—100% und in 12 unter 50%.

Die Unterlagen dieser Ziffern — die Mietangaben — sind nicht ganz zuverlässig, allein doch nur in dem Sinne, daß sie vielfach zu niedrig sind, namentlich rücksichtlich der von den Eigentümern selbst benutzten Räume. Überdies lassen sich die großen Verschiedenheiten in der Wertsteigerung auch an den Kaufpreisen, welche für jene Probehäuser in dem gedachten Zeitraum erzielt sind, verfolgen.

Besondere Gründe dieser Wertsteigerung lassen sich begreiflicherweise nur in einzelnen Fällen spezieller nachweisen, wie etwa Umwandlung eines zum Alleinwohnen bestimmten Wohnhauses in ein Geschäftshaus, Errichtung von Läden oder Wirtschaften, Straßenerbreiterungen u. a. m. Die allgemeine hierbei zugrunde liegende Ursache ist dabei immer die zunehmende Intensität des Verkehrs und der Menschenansammlung, in deren Folge gewisse Wohnstraßen zu Geschäftsstraßen werden und die gesteigerte Nachfrage zur Erhöhung der Mieten treibt.

Die Umbauten sind hierbei von großer Bedeutung, insofern oft ein sehr geringer baulicher Aufwand — Anlegung von Ladenfenstern u. dergl. — eine sehr erhebliche Steigerung des Ertrages ermöglicht." Für uns ist in diesem Zusammenhange das Wichtigste in diesem Zitate die Feststellung wiederum, daß innerhalb 52 Jahren alle oder so gut wie alle der 110 Probehäuser ihren Mietertrag sehr bedeutend, teilweise außerordentlich gesteigert haben, daß diese Steigerung auch in den Kaufpreisen ihren Ausdruck gefunden hat und daß sie nicht auf wesentliche Aufwendungen von Baukapital zurückgeführt werden kann. Daß aber die Häuser ihrer Lage nach mehr und mehr in das Innere der Stadt gerückt sind, geht aus dem Umstande hervor, daß sie schon 1842 bestanden. Bei dem außerordentlichen Anwachsen Frankfurts war das, was damals schon bestand, im Jahre 1894 wohl fast ausnahmslos als innere Stadt zu bezeichnen, wenn freilich damit auch noch nicht gesagt ist, daß die Häuser alle gerade in die glänzendste Geschäftslage gekommen seien.

Indes wäre es ganz einseitig, nur die Wertsteigerungen ins Auge zu fassen; wir müssen auch die etwaigen entgegengesetzten Erscheinungen, Wertminderungen und Wertstillstand, berücksichtigen. Nur so können wir ein richtiges Bild gewinnen.

Beginnen wir wieder mit Berlin und betrachten wir zunächst noch einmal die oben S. 31 gegebene Tabelle 5. Sie stellt, wie schon oben gesagt, den auf den Mieterträgen, jedoch ohne Berücksichtigung des Schwankens des Kapitalzinsfußes aufgebauten Grundrentenertragswert des Bodens der bebauten Grundstücke in der Stadt Berlin dar. Wir

übergehen den Rückgang des gesamten Grundrentenertragswertes von 1845 auf 1850 und wenden uns gleich den Vorgängen in den 70er Jahren zu. Da fällt der gesamte Grundrentenertragswert der bebauten Grundstücke vom Jahre 1875 bis zum Jahre 1877 auf einmal um über 150 Millionen Mark und dann von 1877—80 gar um weitere 262 Millionen, insgesamt von 1875—80 um 417 Millionen. Und das, trotzdem die Bevölkerung und die Zahl der Gebäude von 1875 auf 1880 erheblich stiegen! Diese Zahlen deuten auf eine sehr starke Entwertung des bebauten Grundbesitzes damals hin, auch wenn wir mit einer gewissen Unsicherheit der Zahlen der Tabelle 5 rechnen. Es war eben damals die Zeit nach den Gründerjahren, unsre erste große Krisenzeit im neuen Reiche. Auch der jährliche durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften bebauten Grundstücke (einschließlich der subhastierten) und der Prozentbetrag, um den dieser Preis den durchschnittlichen Feuerversicherungswert derselben Grundstücke überragte, fielen von 1875—80 in ganz Berlin bedeutend. (Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin, 20. Jahrgang, S. 128/29.) Es ist geradezu unmöglich anzunehmen, daß diese ganze Katastrophe der Volkswirtschaft im allgemeinen und des Berliner städtischen Grundbesitzes im besonderen nicht auch den Grundrentenkaufwert des bebauten Bodens der zentralen Lagen, deren Wertsteigerung wir oben geschildert haben, herabgedrückt haben sollte. Ein weiteres Anzeichen hierfür finden wir noch in einer von A. Voigt (Verein für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 223—28) mitgeteilten Mietertragsstatistik einer beträchtlichen Zahl von Berliner Grundstücken 1853—92, auf die wir gleich unten noch einmal zurückkommen. Nach ihr ist der Mietertrag in den nächsten Jahren nach 1875 auch bei denjenigen bebauten Grundstücken in den meisten Fällen nicht unerheblich gesunken, die sich in den oben von uns wegen ihrer großen Grundrentenkaufwertsteigerung behandelten zentral gelegenen Stadtteilen Alt-Berlin, Alt-Köln, Friedrichswerder, Dorotheenstadt und Friedrichstadt befanden. Und für den Hausvoigteiplatz zeigt die nachfolgende Stelle von A. Voigt mit Deutlichkeit, daß auch dort nach den Gründerjahren ein Rückschlag erfolgte. A. Voigt sagt nämlich (Verein für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 193) in Bezug auf den Hausvoigteiplatz: „. . . Eine rege Spekulationstätigkeit setzt in den 60er Jahren ein und erreicht in den 70er Jahren ihren Höhepunkt. In den Gründerjahren wurden für Grundstücke am Hausvoigteiplatz Preise bezahlt, die zum Mieterträgnis in gar keinem Verhältnis standen und für die erst die Miet- und Ertragsteigerungen in den 80er Jahren ein sicheres Fundament schufen." Und von diesen 80er Jahren heißt es dann ein paar Zeilen weiter: „Die Mieterträge wachsen daher bedeutend, so daß von 1865—80 der Gebäudesteuer-

nutzungswert und damit der Gesamtwert der Grundstücke sich verdoppelt, obwohl 1880 schon ein Rückschlag gegen 1872—75 eingetreten war."

Machen wir nach dem allen noch — wenn auch mit unzulänglichen Mitteln — den Versuch, die Gesamtentwicklung des Grundrentenkaufwertes der bebauten Grundstücke der hier in Rede stehenden zentralen Lagen der Stadt Berlin kurz zu skizzieren. Diese Entwicklung scheint uns ungefähr das Bild wellenförmig aufsteigender Terrassen zu gewähren. Wir stoßen hier auf eine Gestaltung der Kaufwertentwicklung, die wir noch wiederholt antreffen werden, und wollen daher gleich hier vorausschicken, daß sie uns — auf Grundlage der bisherigen Verhältnisse — geradezu das Bewegungsgesetz des Grundrentenkaufwertes ein und derselben Grundstücke in aufblühenden Orten darzustellen scheint. Als ihre charakteristischen Zeichen betrachten wir einmal, daß die Entwicklung im ganzen eine durchaus aaufsteigende ist, zum andern, daß das Aufsteigen von Zeit zu Zeit durch Rückschläge, durch Täler unterbrochen wird, und drittens endlich, daß im allgemeinen jedes folgende Tal weniger tief als das vorangehende, und jeder folgende Berg höher als der vorangehende ist.

Was nun die eben erwähnten zentralen Lagen von Berlin anlangt, so gehen wir von der Annahme aus, daß der Grundrentenkaufwert ein und derselben Grundstücke sich ungefähr ebenso, wenn auch nur in ganz groben Zügen und nicht auf dem gleichen Niveau, bewegt hat, wie ihr Mietertrag. Freilich werden erst weitere Forschungen lehren müssen, ob diese Annahme durchaus haltbar ist, aber vorderhand gehen wir von ihr aus. Auch sehen wir dabei von denjenigen Veränderungen, die der Grundrentenkaufwert unseren Aufstellungen gegenüber etwa durch Veränderungen des Hypotheken- und Kapitalzinsfußes erfahren hat, ganz ab. Nun ergibt die von A. Voigt (Verein für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 223 ff.) angeführte, schon oben erwähnte Mietertragsstatistik für unsre hier in Betracht kommenden Stadtteile Alt-Berlin, Alt-Köln, Friedrichswerder, Dorotheenstadt und Friedrichsstadt für ein und dieselben Grundstücke von 1853—75 ein ununterbrochenes, mächtiges Ansteigen der Mieterträge. Dann folgt der schon oben erwähnte Rückschlag. Aber auch nicht bei einer einzigen der zahlreichen verfolgten Häusergruppen ist der durchschnittliche Mietertrag 1877 oder 1883 auch nur annähernd so gering wie der vom Jahre 1853 oder selbst der von 1862. Und dann wiederum folgt ein Steigen der Mieterträge, das schon nach der Voigtschen Statistik, die nur bis 1892 reicht, bei weitaus den meisten dieser Gruppen über den höchsten Stand der 70er Jahre hinausführt. Nehmen wir nun dazu noch den Einfluß

der außerordentlichen Aufschwungsperiode von 1895 an, so ist es beinahe sicher, daß wir, etwa im Jahre 1901, bei wohl fast allen Gruppen auf einem zweiten, den ersten erheblich überragenden Höhepunkt des Mieterträges anlangen. Danach dürfte aber bereits wieder, im Zusammenhange mit der seitdem eingetretenen wirtschaftlichen Depression, eine mäßige Senkung erfolgt sein. Wir haben also die oben angegebene Charakteristika der wellenförmigen Terrassierung durchaus beieinander: am Anfang der Entwicklung 1853 ein tiefes Tal, dann bis ca. 1875 eine ständige Hebung, dann wieder ein Tal, aber dieses durchaus nicht so tief wie das erste, dann wiederum ein Berg, aber erheblich höher als der erste, und endlich vermutlich wieder ein Tal, aber wiederum dieses dritte offenbar nicht so tief wie das zweite, geschweige denn wie das erste, wobei man allerdings wird abwarten müssen, ob sich die Mietwerte dieser Berliner Gegenden in den nächsten Jahren nicht noch etwas senken werden. Hat der Grundrentenkaufwert sich ebenso bewegt wie die Mieterträge, so zeigt seine Entwicklung also auch diese Gestalt. Es ist immerhin wahrscheinlich, daß sie sich auch bei ihm findet, wenigstens wenn man von dem etwaigen Einflusse von Hypothekenzinsfußveränderungen absieht.

Übrigens scheint auch in ganz Berlin bei den bebauten Grundstücken die Entwicklung der Mieterträge und — wie wir also folgeweise annehmen — auch die der Grundrentenkaufwerte ungefähr ebenso verlaufen zu sein, wie in diesen zentralen Lagen, immer unter Ausscheidung des Einflusses etwaiger Hypothekenzinsfußveränderungen. „Von 1853 bis 1875 fand demnach," sagt A. Voigt über ganz Berlin im Hinblick auf die von ihm gegebenen Miettabellen, „. . . eine ganz bedeutende, 100 Prozent und mehr betragende Steigerung der Mieterträge statt. Von 1875 an jedoch fielen die Mieterträge bis zum Jahre 1883, um dann wieder zu steigen. Aber noch 1892 waren in den meisten Fällen die Mieterträge von 1875 noch nicht wieder erreicht. . . . Die ansteigende Bewegung hat dann bis zur Gegenwart (1901) angehalten; in welchem Maße sie sich seit 1892 geltend gemacht, darüber fehlen leider die Nachweise." Wir möchten hinzusetzen, daß nach den Miettabellen von A. Voigt auch in ganz Berlin nirgends die Mieterträge von 1877 oder 1883 den tiefen Stand von 1853 oder 1862 erreicht haben und daß angenommen werden darf, daß bis 1901 jedenfalls allgemein der höchste Stand der 70er Jahre überschritten worden ist.

In den A. Voigtschen Tabellen sind in diese Entwicklung der Mieterträge der Häuser offenbar die Veränderungen, die diese Mieterträge durch Umbauten u. dergl. erlitten, mit hereingenommen worden und folgerichtig ist dasselbe auch bei unsern beiden vorstehenden Betrachtungen

— der nur über die 5 Stadtteile und der über die ganze Stadt — geschehen. Indes liegen den Tabellen infolge ihrer hier nicht näher zu erörternden Einrichtung in der Hauptsache anscheinend doch innerhalb der Betrachtungszeit baulich wenigstens nicht von Grund auf umgeänderte Häuser zugrunde. Aber selbst, wenn das der Fall gewesen wäre, würde unser Hauptergebnis doch wohl kaum wesentlich anders sein.

Auch für die Innere Stadt von Breslau, die wir schon oben anführten, läßt sich die wellenförmig aufsteigende Terrassierung als Gestalt der Entwicklung des Grundrentenkaufwertes des bebauten Bodens recht wahrscheinlich machen. In der schon mehrfach erwähnten Breslauer Arbeit sind, wie schon oben mitgeteilt, die Grundrentenkaufwerte pro bebaute Parzelle in der „Inneren Stadt" angegeben wie folgt:

1886/9	1890/4	1895/9
31000 *M*.	34000 *M*.	56000 *M*.

In einer Anmerkung ist ferner mitgeteilt, daß die entsprechende Zahl für 1874/9 beträgt: 32000 *M*. Obwohl wir uns nicht verhehlen, daß gegen diese letztere Zahl möglicherweise noch größere Bedenken sprechen als gegen die vorangeführten, wollen wir sie doch notgedrungen verwenden und auch annehmen, daß sie sich auf eine bebaute Parzelle von durchschnittlich gleicher Größe wie in den andern Jahrfünften bezieht. Vor 1874/79 können wir nun weiter unbedenklich einen erheblich höheren Grundrentenkaufwert für die gleiche bebaute Parzelle der Inneren Stadt ansetzen. Zum Belege dafür verweisen wir außer auf die allgemeine volkswirtschaftliche Lage damals auf die Feststellung der Breslauer Arbeit (S. 115), daß von 1875 bis 1880 die Mieten in der Inneren Stadt von Breslau gefallen sind, und auf die an derselben Stelle sich findende, allerdings auf ganz Breslau sich beziehende Äußerung: „Am Anfang des Jahrzehnts hatte die Gründerzeit hier wie anderwärts die Bodenwerte stark in die Höhe getrieben. Dann kam ein Rückschlag . . ." Wir setzen demnach für 1870/3 einen Grundrentenkaufwert von 40000 *M* für unsre Parzelle ein, in der Annahme, damit ungefähr das Richtige zu treffen. Die rückläufige Bewegung der Bodenkaufwerte von 1874/9 hat sich dann offenbar 1880—85 noch fortgesetzt, aber nur mäßig. Es deuten hierauf u. a. die anormal große Zahl der Zwangsversteigerungen in der Innern Stadt Anfang der 80er Jahre und der weitere Rückgang der Mietpreise hin (S. 125, 115). Wir glauben den durchschnittlichen Grundrentenkaufwert der gleichen bebauten Parzelle mit 29000 *M* ungefähr zutreffend für die Jahre 1880/85 ansetzen zu können. Endlich ist etwa vom Jahre 1900 an, entsprechend der seitdem in Breslau eingetretenen tiefen Depression auf dem Grundstücksmarkte (s. insbesondere S. 128 oben), wiederum

eine Senkung des Grundrentenkaufwertes unsrer bebauten Parzelle gegenüber der vorangehenden Periode 1895/99 anzunehmen, weshalb wir für die Jahre 1900/2 den durchschnittlichen Grundrentenkaufwert mit 50000 ℳ ansetzen. Auf diese Weise bekommen wir für eine bebaute Parzelle gleichbleibender Größe der Breslauer Innern Stadt folgende Zahlen als wahrscheinlichen durchschnittlichen Grundrentenkaufwert in den verschiedenen Perioden:

1870/3	1874/9	1880/5	1886/9	1890/4	1895/9	1900/2
40000 ℳ	32000 ℳ	29000 ℳ	31000 ℳ	34000 ℳ	56000 ℳ	50000 ℳ

Wie man sieht, ergeben diese Zahlen wiederum genau das Bild wellenförmig aufsteigender Terrassen: das Ganze gliedert sich in Berg und Tal, aber das zweite Tal ist weniger tief als das erste und der zweite Berg höher als der erste. Aber freilich ist wieder mehr als eine ziemlich unsichere Wahrscheinlichkeit mit diesen Ziffern nicht geliefert, denn in den Unterlagen, auf denen sie beruhen, steckt ein zu großes Stück Willkürlichkeit. Auch muß dahingestellt bleiben, wieweit diese Ziffern etwa durch steigenden oder fallenden Hypotheken- und allgemeinen Kapitalzinsfuß beeinflußt sind. Der höhere Wert, den der Boden durch größere bauliche Ausnutzung allmählich erlangt (d. h. natürlich nicht der größere Bauwert an sich!), steckt dagegen in den Ziffern schon darin. Immerhin werden wir im ganzen die wellenförmige Terrassierung doch auch für die Breslauer Innenstadt als Entwicklungsgestaltung des Grundrentenkaufwertes für ziemlich wahrscheinlich annehmen dürfen, wenn vielleicht auch noch ein Unterschied zwischen Geschäftsstraßen und andern zu machen ist.

Ein anderes Bild gewähren die oben (S. 10) für Halle angeführten Zahlen. Hier läßt sich irgend ein Rückgang überhaupt nicht feststellen. Zwar sind bei einzelnen Grundstücken im Laufe der Entwicklung auch einmal Preisrückschläge erfolgt*) aber eine Senkung des durchschnittlichen Preisstandes der Gesamtgruppe unter den der Vorperiode ist nirgends zu bemerken; es sind vielmehr die Häuser der untersuchten Gruppe im Durchschnitt von 1830/39—1890/95 ohne Unterbrechung gestiegen. Selbst nach den Gründerjahren scheint ein Rückschlag nicht erfolgt zu sein, denn bei Paasche S. 22 (s. oben S. 10) heißt es von unsrer Hallenser Häusergruppe: „Die letzten 3 Jahre 1874, 1875 und 76 treiben die Preise der Grundstücke trotz der ungünstigen Konjunkturen, die sich in allen Geschäftsbranchen fühlbar machen, weiter in die Höhe, und überall sind höhere Preise notiert, als in den vorhergehenden

*) Siehe Steinbrück, Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalkreise. 1900. G. Fischer. Tabelle I und II.

Jahren des großartigen Aufschwungs, den alle gewerblichen Unternehmungen gemacht hatten." Es muß dahingestellt bleiben, ob diese uns vorderhand anormal erscheinende Preisentwicklung etwa doch auf wichtigere Durchbrechungen des bisher aufgestellten Gesetzes der wellenförmigen Terrassierung hindeutet — etwa in Verbindung mit dem wechselnden Hypotheken- und Kapitalzinsfuße —, oder ob sie auf rein lokalen Eigentümlichkeiten Halles oder vielleicht auch auf solchen der hier zugrunde liegenden Untersuchung beruht. In dieser letzteren Beziehung ist jedenfalls das eine zu beachten, daß die Hallenser Zahlen nur auf eigentlichen Käufen fußen, Zwangsversteigerungen aber weggelassen sind. Das trägt manches zur Erklärung des Fehlens von Rückschlägen bei. Kommen doch diese großenteils gerade in den Zwangsversteigerungen zum Ausdrucke. Denn wer wird freiwillig in ungünstigen Zeiten verkaufen!

In Bezug auf Frankfurt a. M. endlich müssen wir uns bei dem Mangel aller näheren Angaben jeder Erörterung darüber enthalten, ob die auch dort anzunehmende große Steigerung des Grundrentenkaufwerts der innenstädtischen Grundstücke von Rückschlägen unterbrochen gewesen ist und ob sie die Gestalt wellenförmiger Terrassierung gehabt hat.

Es ist uns im Rahmen dieser Abhandlung nicht möglich, das einschlägige Material noch weiter vorzuführen. Aber eine, wenn auch nur oberflächliche Prüfung hat ergeben, daß es, soweit wir es überhaupt einer Durchsicht unterziehen konnten, die Hauptgrundzüge unsrer Darstellung in Bezug auf die Entwicklung des Grundrentenkaufwerts des bebauten Bodens in den zentralen Lagen aufblühender Orte teils bestätigt, teils ihnen wenigstens nicht widerspricht. Wir dürfen also bei ein und denselben Grundstücken in diesen Gegenden das außerordentliche Steigen des Grundrentenkaufwerts in den letzten 30, 40 Jahren als ganz, seine Entwicklung in dieser Zeit in Gestalt wellenförmig aufsteigender Terrassen wenigstens als ziemlich gesichertes Ergebnis betrachten. Dabei ist die Wertsteigerung, die der Boden an sich durch zunehmende bauliche Ausnutzung oder die Möglichkeit solcher erfährt, mit der aus andern Ursachen stammenden zusammengeworfen. Was den Einfluß der Hypotheken- und Kapitalzinsfußveränderungen anlangt, so bleibt eine außerordentliche Steigerung des Grundrentenkaufwertes der hier in Rede stehenden innenstädtischen Lagen auch ohne sie bestehen, und erst recht ist das der Fall mit ihnen; und ebenso scheint es mit der wellenförmigen Terrassierung zu sein. —

Es ist noch früh, ganz früh an einem dämmernden Sommermorgen; noch hat die Nacht kaum Abschied genommen, und ein stahlgrauer Morgenhimmel dehnt sich zu unsern Häupten, da wandern wir hinaus aus dem Zentrum der Stadt, aus der Sphäre der städtischen Bureaus, der Zentralverwaltungen, der großen Finanzinstitute, der erstklassigen Ladengeschäfte, hinaus immer weiter in die stilleren Vorstädte.

„'s ist nachts um drei, schon blasser Tag,
Kein Mensch die Gasse kommen mag,
Rings ist's so leer, so leer.

Die Häuser stehn in tiefer Ruh'
Und halten vielhundert Augen zu,
Als schlafen sie tief und schwer.

— — — — — — — — — —“

Und nachsinnend überdenken wir Freud' und Leid dieser Gegenden, die Schicksale nicht bloß der Menschen, nein, auch ihrer Werke, der Häuser, die sich da endlos vor uns dehnen, eins fast genau wie das andre, und von denen doch jedes seine eigene Entwicklung hat. Und wieder bleibt unser Gedanke haften an dem wogenden Auf- und Absteigen der Grundstückswerte, an dem so viele Menschenschicksale hängen, und wir sehen die Häuser an und fragen sie: was habt ihr hier draußen davon erlebt, was war euer Schicksal? Ja, wenn sie reden könnten! Von wie mancher glücklich ergatterten, unverdienten Million, die nun mit dem Schweiß und den Entbehrungen ganzer Generationen verzinst werden muß, aber auch von wie mancher mißglückten Spekulation, zerstörten Hoffnungen, verschwundenen Ersparnissen würden sie erzählen! Aber sie bleiben stumm, und wieder müssen wir das mühselige Werk beginnen, allerlei Zahlen aus allerlei Schriften zusammenzusuchen, um zu erfahren, was auf diesen Blättern des Schicksals geschrieben steht. Und wieder fangen wir an mit der Reichshauptstadt.

Wir nehmen zunächst die schon mehrfach erwähnte, nach den Angaben von Paul Voigt angefertigte A. Voigtsche Tabelle der Entwicklung des Grundrentenkaufwertes der bebauten Straßen- (nicht Eck-) Grundstücke in Berlin zur Hand (Verein für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 254ff.), die wir oben S. 36 schon für die fünf zentralsten Stadtteile von Berlin benutzt haben. Aus ihr stellen wir zunächst fest, daß in drei der äußeren Stadtteile — Friedrich Wilhelmstadt, Luisenstadt diesseits des Kanals und Luisenstadt jenseits des Kanals — die Zahl der beobachteten Grundstücke sich von 1865—95 oder wenigstens von 1880

auf 1895 nicht sehr stark verändert hat, wir es also dort offenbar im wesentlichen mit denselben Grundstücken zu tun haben. Und bei ihnen ist in der betreffenden Zeit — Friedrich Wilhelmstadt 1865/80 und 1880/95 und Luisenstadt diesseits und jenseits 1880—95 — der Grundrentenkaufwert des bebauten Bodens pro Quadratmeter immerhin erheblich gestiegen. Und das bleibt auch so, auch wenn wir entsprechend den Bedenken von A. Voigt und unsern eigenen reichliche Korrekturen vornehmen, den gemeinen oder Gesamtwert, aus dem der Grundrentenkaufwert durch Abzug des Gebäudewertes gewonnen ist, mit Rücksicht auf den im gemeinen Werte berücksichtigten gesunkenen Hypotheken- und Kapitalzinsfuß 1895 gegenüber 1880 und 1865 um den 9. Teil kürzen und den abzuziehenden Gebäudewert für 1880 und 1895 oder (— bei Vergleich nur von 1880 und 1895 miteinander —) auch nur für 1895 wegen der gestiegenen Baukosten erhöhen, mithin den Grundrentenkaufwert für die beiden eben angegebenen Jahre 1880 und 1895 gegenüber der Tabelle bedeutend erniedrigen. Bei den Straßengrundstücken der andern äußeren Stadtteile von Berlin verhält sich anscheinend mit einigen wenigen Ausnahmen die Sache ebenso: im allgemeinen ist überall von 1865 auf 1880 und von 1880 auf 1895 ein nicht unerhebliches Anwachsen des Grundrentenkaufwertes pro Quadratmeter des bebauten Bodens festzustellen, auch wenn man durch die eben angegebenen Korrekturen den Grundrentenkaufwert für 1880 und 1895 gegenüber der Tabelle stark verringert. Nur handelt es sich freilich bei diesen andern Stadtteilen in der Tabelle sowohl 1880 wie 1895 zum großen Teile um andre Grundstücke als in dem jeweils vorhergehenden Vergleichsjahre, offenbar indem zu dem ursprünglichen Bestande von 1865 bez. 1880 noch jeweils eine bedeutende Anzahl neu bebauter Grundstücke hinzugenommen worden sind. Dabei setzen wir natürlich als ganz selbstverständlich voraus, daß die schon für 1865 bez. 1880 in die Tabelle aufgenommenen Grundstücke sich auch in dem Grundstücksbestande für 1880 und 1890 bez. 1895 der Tabelle wiederfinden. Im Hinblick auf diese so festgestellte Wertbewegung wird man nun sagen dürfen: nicht nur, daß der Grundrentenkaufwert des Quadratmeters bebauten Bodens in den betreffenden äußeren Stadtteilen Berlins von 1865 auf 1880 und von 1880 auf 1895 im Durchschnitt gestiegen ist, sondern auch, daß es wahrscheinlich ist, daß die schon 1865 bez. 1880 bestehenden bebauten Grundstücke diese Bewegung mitgemacht haben.

Die Gesamtwerte, aus denen die Voigtschen „Bodenwerte" — das sind unsre Grundrentenkaufwerte — abgeleitet sind, beruhen nur zum kleinen Teile auf wirklich gezahlten Kaufpreisen, zum weitaus größeren auf Schätzungen und Rechnungen; aber nach der Art ihrer Entstehung

lassen sich diese Gesamtwerte am ehesten als normale Kaufwerte charakterisieren. Die Wertzunahme, die der Boden durch allmähliche größere bauliche Ausnutzung erfahren hat, ist bei den vorstehenden Erörterungen mit eingeschlossen, wenn auch natürlich der gestiegene Gebäudewert abgezogen ist. Im übrigen darf freilich nicht verschwiegen werden, daß die ganzen Grundrentenkaufwertzahlen der hier in Rede stehenden Tabelle, namentlich nachdem sie von uns stark korrigiert werden mußten, keine eigentliche Sicherheit, sondern nur eine Wahrscheinlichkeit gewähren.

Indes wird die Richtigkeit des von uns vorstehend gewonnenen Ergebnisses der Grundrentenkaufwertsteigerung bestätigt durch die schon oben S. 42 für ganz Berlin besprochene Entwicklung der Mieterträge ein und derselben Grundstücke in den äußeren Stadtteilen Berlins. Wenn die Grundrentenkaufwerte des bebauten Bodens nur einigermaßen entsprechend dieser Entwicklung verlaufen sind, so waren sie 1880 trotz des Rückschlages nach den Gründerjahren noch immer ein ganzes Stück höher als 1865 und wiederum 1895 selbstverständlich höher als 1880. Mit dem allen läßt sich die von uns oben S. 42 gerade an der Hand dieser A. Voigtschen Mietstatistik als wahrscheinlich festgestellte, wellenförmig terrassierte Gestalt der Grundrentenkaufwertentwicklung des bebauten Berliner Bodens überhaupt recht wohl vereinigen. 1865 wie 1880 liegen in den Tälern dieser Terrassenentwicklung, aber das zweite Tal ist nicht so tief wie das erste; 1895 dagegen befindet sich bereits stark am Aufstiege zu einem neuen Berg. Auch was A. Voigt in Bd. 94 des Vereins für Sozialpolitik auf S. 201 über die Entwicklung der tatsächlichen Kaufpreise auf der Lübbener Straße in Berlin mitteilt, beweist nichts gegen die hier angenommene Wertsteigerung des bebauten Berliner Bodens: gegen die von 1865 auf 1880 selbstverständlich nicht, weil die Lübbener Straße erst 1872—77 erbaut wurde, und gegen die von 1880 auf 1895 nicht, weil von A. Voigt ganz andre Jahre, bei denen der hohe Preisstand der Gründerzeit und der darauffolgende Rückschlag eine Rolle spielen, miteinander verglichen sind.

Fassen wir alles zusammen, so stoßen wir also auch bei den äußeren Stadtteilen von Berlin für die letzten 30, 40 Jahre wieder auf dieselbe Gestaltung der Entwicklung des Grundrentenkaufwertes des bebauten Bodens wie bei den zentralen: Steigerung des Grundrentenkaufwertes pro Quadratmeter jedenfalls, aber vermutlich nicht ununterbrochen, sondern in Gestalt wellenförmig aufsteigender Terrassen.

Vergleichen wir nun endlich noch die Grundrentenkaufwertsteigerung des bebauten Bodens pro Quadratmeter in den äußeren und zentralen Stadtteilen Berlins miteinander, indem wir die unkorrigierte A. Voigtsche

Tabelle zugrunde legen, so ist es bei der Mangelhaftigkeit des Materials freilich recht mißlich, entscheiden zu wollen, ob prozentual, wenn man den Grundrentenkaufwert von 1865 zugrunde legt, die ersteren oder die letzteren bis 1895 stärker gestiegen sind. Aber es scheint doch, daß es die ersteren, die äußeren, waren, die stärker stiegen, was sich ungezwungen dadurch erklären läßt, daß sie eben großenteils 1865 noch einen sehr niedrigen absoluten Wert hatten (s. A. Voigt, Verein für Sozialpolitik, Bd. 94, S. 253). Ganz anders steht die Sache dagegen, wenn wir die absolute Wertzunahme ins Auge fassen. Hier werden die äußeren Stadtteile offenbar bei weitem von den zentralen Lagen übertroffen. Nehmen wir die unkorrigierte Tabelle bei A. Voigt, S. 254 ff., für die Straßen- (nicht Eck-!) Grundstücke, so ergibt sich in den fünf zentralen Stadtteilen als die geringste absolute Zunahme des Grundrentenkaufwertes pro Quadratmeter des bebauten Bodens von 1865 auf 1895 die in Alt-Köln von 127 auf 520 ℳ, also um 393 ℳ; in den äußeren Stadtteilen dagegen beträgt die geringste entsprechende Wertzunahme nur 2 ℳ pro Quadratmeter, nämlich in Wedding und Gesundbrunnen von 12 auf 14 ℳ. Und umgekehrt beträgt die stärkste Wertzunahme bei den Straßengrundstücken in den zentralen Lagen 597 ℳ pro Quadratmeter (in der Dorotheenstadt von 126 auf 723 ℳ), in den äußeren Stadtteilen dagegen nur 232 ℳ (in der Unteren Friedrich-Vorstadt von 25 auf 257 ℳ). Und bei den Eckgrundstücken scheint es sowohl mit der relativen wie mit der absoluten Wertsteigerung ungefähr ebenso zu liegen, wie vorstehend für die Straßengrundstücke angegeben. Diese Feststellungen enthalten vielleicht einen Wink, bei der Einführung von Wertzuwachssteuern nicht bloß auf die relative, sondern auch auf die absolute Wertsteigerung abzustellen; es könnten sonst leicht gerade die wuchtigsten Wertsteigerungen unverhältnismäßig gelinde davon kommen oder gar ganz entgehen.

Auch aus andern Städten läßt sich die Steigerung des Grundrentenkaufwertes des Bodens der bebauten Grundstücke in den äußeren Stadtteilen belegen. Dem „Statistischen Jahrbuche für die Stadt Dresden", Jahrgang 1902, S. 53 (Dresden 1903, v. Zahn & Jaensch), entnehmen wir umstehende Tabelle.

Bemerkungen zu Tabelle 7.

1. Der „Bodenkaufwert", d. i. unser Grundrentenkaufwert, ist in der Tabelle nicht für den Quadratmeter, sondern nur für das verkaufte bebaute Grundstück gegeben. Es wäre also an sich möglich, daß seine Steigerung nicht auf einem Steigen des Wertes pro Quadratmeter beruhte, sondern darauf, daß in den späteren Jahren zufällig größere Grundstücke verkauft worden sind als in den früheren. Allein die Regelmäßigkeit des Steigens in allen Stadtteilen

Tabelle 7.

Wert der verkauften bebauten Grundstücke 1886—1900 nach Stadtgegenden in Dresden.

Stadtgegend	Jahrdritt	Zahl der verkauften bebauten Grundstücke	Durchschnittlicher Kaufpreis in 1000 M.	Durchschnittlicher Gebäudeversicherungswert i. 1000 M.	Durchschnittlicher Bodenkaufwert in 1000 M.	Bodenkaufwert in % des Kaufpreises	Jährlicher Mietertrag in % des Kaufpreises
Innere Altstadt	1886—1888	101	93,9	37,3	56,6	60,32	4,86
	1889—1891	107	113,6	37,4	76,3	67,16	4,75
	1892—1894	114	126,6	33,7	93,0	73,40	4,77
	1895—1897	168	156,5	43,4	113,1	72,28	4,03
	1898—1900	147	183,4	39,6	143,8	78,40	4,06
Pirnaische Vorstadt und Johannstadt	1886—1888	376	81,1	54,7	26,4	32,55	5,14
	1889—1891	503	93,6	63,2	30,4	32,48	5,30
	1892—1894	582	99,1	65,9	33,2	33,49	5,42
	1895—1897	899	117,8	72,5	45,3	38,44	5,03
	1898—1900	715	136,5	77,1	59,4	43,53	4,94
See- und Südvorstadt	1886—1888	294	106,6	61,0	45,6	42,77	5,06
	1889—1891	354	118,4	67,6	50,8	42,93	4,89
	1892—1894	317	121,5	68,6	52,9	43,54	5,16
	1895—1897	505	148,6	77,8	70,8	47,64	4,71
	1898—1900	410	160,3	79,4	80,9	50,44	4,57
Wilsdruffer Vorstadt und Friedrichstadt	1886—1888	215	64,0	39,3	24,7	38,64	5,09
	1889—1891	265	72,5	39,4	33,1	45,62	5,34
	1892—1894	282	73,3	38,3	35,1	47,83	5,69
	1895—1897	434	95,5	46,6	48,9	51,22	5,04
	1898—1900	348	115,6	52,8	62,8	54,33	4,69
Innere Neustadt und Antonstadt	1886—1888	331	58,1	34,8	23,3	40,14	5,24
	1889—1891	396	75,7	46,5	29,2	38,60	5,09
	1892—1894	341	76,8	45,4	31,4	40,90	5,10
	1895—1897	648	88,3	48,9	39,4	44,58	4,94
	1898—1900	462	114,5	56,6	57,9	50,54	4,78
Leipziger Vorstädte	1886—1888	79	36,5	26,9	9,6	26,30	5,20
	1889—1891	128	54,1	35,0	19,1	35,31	5,11
	1892—1894	123	62,0	44,3	17,8	28,64	5,54
	1895—1897	210	74,9	47,9	26,9	35,93	5,05
	1898—1900	157	94,8	52,1	42,7	45,04	5,00
Strehlen	1892—1894	28	77,3	54,6	22,7	29,35	4,72
	1895—1897	59	88,6	55,5	33,1	37,38	4,17
	1898—1900	65	93,2	49,6	43,5	46,72	4,19
Striesen	1892—1894	182	53,7	35,6	18,1	33,75	4,81
	1895—1897	368	67,6	44,0	23,7	34,98	5,64
	1898—1900	325	90,5	55,0	35,5	49,28	5,13
Pieschen und Trachenberge	1898—1900	262	66,4	37,1	29,3	44,13	4,64
Dresden	1886—1888	1 896	76,3	45,8	30,4	39,79	5,12
	1889—1891	1 753	89,8	53,1	36,7	40,88	5,10
	1892—1894	1 944	88,7	52,1	36,6	41,21	5,28
	1895—1897	3 349	106,0	58,3	47,7	44,98	4,89
	1898—1900	2 891	122,0	61,4	60,6	49,63	4,72

und durch alle Perioden hindurch zeigt, daß diesem Umstand jedenfalls keine sehr große Bedeutung zugemessen werden kann, und die ziemlich bedeutende Zahl von Grundstücken, die fast in jedem Stadtteile in den einzelnen dreijährigen Perioden umgesetzt werden, bürgt für eine gewisse Ausgleichung zufälliger Größenunterschiede untereinander. Wir gehen deshalb hier davon aus, daß die in der Tabelle gegebene Grundrentenkaufwertentwicklung des bebauten Bodens auch pro Quadratmeter ungefähr zutrifft.

2. Der Bodenkaufwert der Tabelle, d. i. unser Grundrentenkaufwert, ist auch hier durch Abzug des Feuerversicherungswertes vom Gesamtwerte gewonnen. Obgleich die Zahlen der Königl. Sächsischen Brandversicherungsanstalt, bei der die Dresdener Gebäude mit wenigen Ausnahmen versichert sind, jedenfalls den Gebäudewert viel zuverlässiger wiedergeben als die Zahlen privater Feuerversicherungen, wird man jene Zahlen doch immerhin nur als annähernd richtig für den jeweiligen Gebäudewert betrachten dürfen. Das überträgt sich dann natürlich auch auf den Grundrentenkaufwert, was dessen absolute Höhe angeht, während die Vergleichbarkeit seiner Ziffern untereinander nicht leidet, wenn bei allen Zahlen die Fehler in entsprechender Weise gemacht worden sind. Dafür aber, ob das der Fall gewesen, wie überhaupt für die Vergleichbarkeit der Grundrentenkaufwertziffern untereinander, muß die Verantwortung der Dresdener Statistik überlassen bleiben.

3. Die Tabelle stützt sich ausschließlich auf freihändige eigentliche Verkäufe. Es fehlen also namentlich auch die Zwangsversteigerungen. Ihre Berücksichtigung würde jedenfalls den Preisstand im allgemeinen und überdies den der zwei letzten dreijährigen Perioden (1895/97 und 1898/1900) gegenüber den früheren im besonderen etwas senken, da die Zwangsversteigerungen in diesen zwei letzten Perioden, namentlich aber in der letzten, zahlreicher waren gegenüber früheren unbedeutenderen Zahlen.

4. Die Einwirkungen des wechselnden Hypotheken- und Kapitalzinsfußes sind in der nachstehenden Würdigung des Dresdener Zahlen nicht berücksichtigt. Sie waren auch jedenfalls nicht so groß, um das Ergebnis in seinen Grundzügen umzuwerfen. Immerhin würde aber die Grundrentenkaufwertsteigerung, wenn man sie unter Annahme des gleichbleibenden Hypotheken- und Kapitalzinsfußes von 1886—88 für alle Perioden berechnete, möglicherweise vor 1886—97 nicht unerheblich schwächer, von 1898—1900 dagegen stärker ausfallen als in der Tabelle.

Als zentrale Lage kann man in dieser Dresdner Tabelle nur die Innere Altstadt bezeichnen; die Innere Neustadt wäre auch allenfalls noch als solche aufzufassen, wenn sie nicht mit der Antonstadt zusammengekoppelt wäre. Es ergibt sich aber, daß nicht bloß in der Inneren Altstadt, sondern auch in allen andern Stadtteilen der Grundrentenkaufwert des bebauten Bodens pro Einheit sehr stark gestiegen ist. Von 1886/88 bis 1898/1900 ist er in der See- und Südvorstadt um ca. 76% vorgerückt, in der Pirnaischen Vorstadt und Johannstadt um 127%, in der Wilsdruffer Vorstadt und Friedrichstadt um 152%, um ebensoviel in der Inneren Neustadt und Antonstadt und in den „Leipziger Vorstädten" gar um etwa 330%! Und selbst in Strehlen und Striesen, die, wenn auch einverleibt, doch schon fast mehr Vororte als Vor-

städte sind, hat sich der durchschnittliche Grundrentenkaufwert in den wenigen Jahren von 1892/4 bis 1898/1900 annähernd verdoppelt! Da sieht man doch noch, wie Reichtum entsteht! Freilich bedeuteten die späteren 90 Jahre auch für das Dresdener Grundstücksgeschäft eine Hochkonjunktur, wie sie wohl noch nicht dagewesen war und wohl auch so bald nicht wiederkehren wird. Nun kann man vielleicht einwenden, daß die in der Tabelle angegebenen Preise vermutlich vor allem durch Umsätze von Neubauten bestimmt worden seien. Allein, mag das auch zutreffen, so wird man sich doch dem Schlusse, daß auch der Boden der älteren, schon bestehenden bebauten Grundstücke gewaltig gestiegen ist, nicht entziehen können.

Übrigens ist, nach diesen Dresdener Ziffern zu urteilen, hier nicht nur die absolute, sondern auch die relative Wertsteigerung des Bodens in den zentralen Lagen die stärkste gewesen. Die relative Wertsteigerung der Inneren Altstadt wird nur von den „Leipziger Vorstädten" und ihre wuchtige absolute Wertsteigerung überhaupt von keinem andern Stadtteil übertroffen.

Dem Gesetz der wellenförmigen Terrassierung widersprechen diese Dresdner Ziffern anscheinend, denn von irgend einem Rückschlage ist bei ihnen so gut wie nichts zu spüren. Aber dieser Widerspruch verschwindet, wenn man die Beobachtungszeit ausdehnt. Durch private Nachforschungen in Dresden haben wir für verschiedene Stadtteile festgestellt, daß für fertige Baustellen in ungefähr der gleichen Gegend der Preis pro Quadratmeter in der 90er Aufschwungsperiode viel, viel höher war als in der 70er, und ferner, daß nach den Gründerjahren auch in Dresden eine starke und langandauernde Grundstückskrise bis in die 80er Jahre hinein geherrscht hat. Nimmt man — was wohl unbedenklich geschehen kann — eine ähnliche Bewegung auch für den Boden des bebauten Landes an, so würde sich für die schon länger bebauten Gegenden ein erster Höhepunkt des Grundrentenkaufwertes in den 70er Jahren ergeben, darauf ein breites Tal oder mindestens ein längerer Stillstand und dann ein zweiter den ersten weit überragender Berg. Endlich, daß seitdem schon wieder ein starker Rückschlag der Grundstückswerte eingetreten ist, ist offenkundig. Die wellenförmig aufsteigende Terrassierung ist also offenbar auch hier wiederum die eigentliche Gestalt der Entwicklung des durchschnittlichen Grundrentenkaufwertes des bebauten Bodens.

Wie endlich in der 90er Aufschwungsperiode auch in den Außenteilen von Düsseldorf die Häuser im Preise gestiegen sind, mag Tabelle 8 zeigen (s. S. 54/55).

Bemerkungen zu Tabelle 8.

1. Die vorstehende Tabelle ist zusammengestellt aus Angaben in dem Buche des Geschäftsführers der Düsseldorfer Handelskammer O. Brandt: „Studien zur Wirtschafts- und Verwaltungsgeschichte der Stadt Düsseldorf im 19. Jahrhundert" (Düsseldorf, August Bagel, 1902), S. 153—156. Aus den dort angeführten Grundstücken sind diejenigen ausgewählt, die, soweit man nach dem Stadtplane feststellen konnte, in den Außenteilen von Düsseldorf und auch da nicht gerade in den Hauptgeschäftsstraßen lagen.

2. Offenbar sind in den unserer Tabelle 8 zugrunde liegenden Angaben des Brandtschen Buches im allgemeinen die Preise besonders häufig umgesetzter Grundstücke mitgeteilt. Bei solchen Grundstücken dürften aber die Preissteigerungen für gewöhnlich über das Normale, Durchschnittliche hinausgehen; das muß also bei Betrachtung unserer Tabelle in Rücksicht gezogen werden.

3. Es ist ferner nicht festgestellt, wieweit zwischen den einzelnen Umsätzen etwa bauliche Veränderungen der Grundstücke vorgekommen und wieweit infolgedessen die Preissteigerungen hierauf zurückzuführen sind.

4. Die den Brandtschen Angaben zugrunde liegenden Umsätze sind anscheinend mit einer einzigen Ausnahme, die nicht in unsere Tabelle aufgenommen ist, ausschließlich richtige freihändige Verkäufe. —

Wird man nach den vorstehenden Bemerkungen die Zahlen der Tabelle 8 auch nicht ohne weiteres als typisch für die Preissteigerung der Düsseldorfer bebauten Grundstücke in den stilleren Straßen der Außenstadt überhaupt betrachten dürfen und noch weniger als typisch für die Entwicklung des Grundrentenkaufwertes des bebauten Bodens dort, so bilden sie doch jedenfalls ein starkes Argument dafür, überhaupt eine wesentliche Steigerung dieses Kaufwertes anzunehmen. Denn allein aus etwaigen Umbauten und aus dem Umstande, daß wir es wahrscheinlich mit besonders häufig umgesetzten Grundstücken zu tun haben u. dgl. m. lassen sich diese zahlreichen und zum Teil recht bedeutenden Preissteigerungen jedenfalls nicht erklären, sondern da wird man eine erhebliche Wertsteigerung des Bodens in den betreffenden Lagen im allgemeinen mit annehmen müssen.

Wir müssen es uns versagen, noch weiteres Material über die Grundrentenkaufwertentwicklung des bebauten Bodens der äußeren Stadtteile vorzuführen. Es liegt solches z. B. noch vor für Wien (Verein für Sozialpolitik, Bd. 94), Basel (Kozak, Bericht über die Erhebungen betr. Liegenschaftsverkehr im Kanton Basel-Stadt. Basel, 1899) und Breslau (Breslauer Statistik, 19. Bd., 3. Heft), ganz abgesehen von einigen geringfügigeren Angaben für verschiedene andre Orte. Nach einer gewissen, wenn auch nur oberflächlichen Prüfung dieses Materials können wir nur sagen, daß es unsre bisherigen Aufstellungen anscheinend bestätigt. Auch nach ihm sind im ganzen in den letzten Jahrzehnten offenbar fast durchweg große Steigerungen des Grundrentenkaufwertes pro Einheit des bebauten Bodens in den äußeren

Tabelle 8.
Preisentwicklung einer Anzahl bebauter Grundstücke in den Außenteilen von Düsseldorf.

Lage	Fläche in ar	Jahr der Veräußerung	Kaufpreis in ℳ
Ahnfeldstraße	4,47	1894	67 000
		1898	70 000
		1899	71 000
Ankerstraße	2,19	1897	32 000
		1898	53 000
Brunnenstraße	3,67	1893	32 000
		1894	36 000
		1898	36 000
		1900	36 000
		1901	42 500
Kapellstraße	2,78	1898	50 000
		1899	67 000
Corneliusstraße	3,83	1893	57 000
		1896	65 000
		1896	74 000
Corneliusstraße	7,34	1890	43 500
		1894	50 000
		1897	55 000
Himmelgeisterstraße	25,68	1891	25 000
		1893	38 000
		1899	47 000
Herderstraße	1,80	1889	20 000
		1891	22 700
		1892	25 000
		1896	32 000
		1900	33 700
Herderstraße	7,51	1897	62 000
		1897	68 200
Herzogstraße	3,36	1892	34 500
		1894	45 000
		1894	47 500
		1900	54 000
Kirchfeldstraße	3,00	1893	45 000
		1897	48 000
		1899	56 000
Lindenstraße	2,55	1890	85 000
		1895	101 000
		1896	103 500
Lindenstraße	2,47	1896	52 000
		1896	57 000
		1890 *)	89 000
Martinstraße	4,00	1890	48 000
		1890	54 000
Neußerstraße	2,85	1896	42 500
		1896	51 000
Nordstraße	1,77	1888	44 500
		1894	57 000
		1896	65 000

*) Hier liegt offenbar ein Irrtum in der Jahreszahl vor.

Lage	Fläche in ar	Jahr der Veräußerung	Kaufpreis in M
Oberstraße	3,85	1892	32 000
		1893	38 870
		1894	42 000
Palmenstraße	2,18	1890	80 000
		1892	40 000
Rethelstraße	3,93	1890	40 000
		1891	42 500
		1895	72 000
Schloßstraße	1,55	1890	25 000
		1894	28 000
		1895	33 000
Schumannstraße	3,30	1886	28 000
		1890	27 000
		1891	31 000
		1894	36 000
		1898	36 000
Wasserstraße	3,65	1890	45 000
		1892	49 000
		1896	80 000

Stadtteilen der betreffenden Orte anzunehmen, und ebenso liefert es, wie es scheint, teils direkt Anzeichen für die wellenförmig aufsteigende Terrassierung als Gestalt dieser Wertentwicklung, teils widerspricht es der Annahme einer solchen Gestaltung wenigstens nicht wesentlich.

Der Einfluß der vermutlich überall allmählich sich einstellenden intensiveren baulichen Ausnutzung der Plätze ist dabei eingeschlossen. Und auch, wenn man von den Veränderungen des Grundrentenkaufwertes pro Einheit in Abzug zu bringen versucht, was auf den wechselnden Hypotheken- und Kapitalzinsfuß zurückgeführt werden mag, so bleiben, wie es scheint, die beiden eben aufgestellten Behauptungen betreffs Steigerung des Grundrentenkaufwertes und wellenförmige Terrassierung desselben im wesentlichen doch bestehen.*)

Alle unsre bisherigen Aufstellungen haben sich im wesentlichen auf größere und große Städte bezogen, schon weil über diese ganz andres statistisches Material vorliegt als über kleinere. Aber auch für diese kleineren Städte lassen sich bedeutende Steigerungen des Grundrentenkaufwertes des bebauten Bodens nachweisen, wenn nur die Orte im allgemeinen im Aufblühen begriffen sind.

*) In einem Anfang 1904 im Druck erschienenen kleinen Vortrage „Die Städtische Bodenfrage" (Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht) habe ich mich betreffs der hier zuletzt erörterten Verhältnisse skeptischer ausgesprochen; ich muß nunmehr die hier dargelegte Ansicht als die besser begründete bezeichnen.
K. v. Mangoldt.

Im Jahre 1901 wurden uns auf Anfrage die nachfolgenden Mitteilungen in einem Privatbriefe über die Stadt Bernburg, die bekanntlich in Anhalt an der Saale liegt, zur Verfügung gestellt:

„Die Wohnhäuser im Zentrum der Stadt, z. B. in der Linden- und Auguststraße, sind in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt um 20—30% im Werte gestiegen; z. B. wurde in der Sedanstraße 1896 ein Haus mit 12500 ℳ gekauft und 1901 für 14700 wieder verkauft, in der Schloßstraße wurde 1895 ein Haus für 18000 ℳ erworben und 1901 für 23500 ℳ weiter verkauft. Bei einem Hause der Karlstraße waren die Preise 1896: 12500 ℳ, 1901: 14500 ℳ. In der Auguststraße kostete ein Haus vor ungefähr 12 Jahren 9000 ℳ und wurde vor einiger Zeit, nachdem ein kleines Hintergebäude errichtet war, mit 18000 ℳ weiter verkauft.

Die Geschäftshäuser sind noch stärker im Preise gestiegen. So befinden sich in der Poststraße zwei Häuser, die vor etwa 3 Jahren mit 54000 ℳ erstanden wurden, jetzt soll eins davon für denselben Preis verkauft sein. Das andre hat noch 13000 ℳ Baukosten verursacht und soll für einen Preis von 45000 ℳ verkauft werden. Für ein andres Geschäftshaus wurden 1892: 47000 ℳ gezahlt, 1896 forderte der Besitzer für dasselbe Gebäude 97000 ℳ. Ein drittes Gebäude in der Wilhelmstraße soll vor etwa 13 Jahren mit 140000 ℳ angekauft und 1900 für 215000 ℳ weiter verkauft sein.

Die Ursachen dieser Wertsteigerungen sind in der Hebung des Verkehrs und in der Schaffung von Anlagen zu suchen, vielleicht auch in dem Vorgehen des hiesigen Hausbesitzervereins. Die Einwohnerzahl Bernburgs ist in den letzten 10 Jahren um etwa 5000, nämlich bis auf 34300 gestiegen. Leider haben wir noch kein Material aus den 70er Jahren des vorigen (d. h. des 19.) Jahrhunderts zur Verfügung, sonst würden wir für einen großen Teil der Bergstadt Wertsteigerungen von 100 und noch mehr Prozent nachweisen. Wir kennen nur den Preis von zwei Häusern der Auguststraße, die zur Zeit ihrer Erbauung zusammen 15000 ℳ kosteten (1878); jetzt kosten sie mindestens das Doppelte. 1875 hatte Bernburg etwa 20000 Einwohner, sein Wachstum hat es hauptsächlich der vor ungefähr 20 Jahren gegründeten Sodafabrik zu verdanken."

Mag auch selbst ein noch größerer Teil der hier vorstehend angeführten Kaufwertsteigerungen, als aus den obigen Angaben direkt hervorgeht, durch Vergrößerung des Gebäudekapitals mittelst Ergänzungsbauten, Umbauten u. dergl. zu erklären sein, so bleiben doch jedenfalls noch darüber hinaus große Wertsteigerungen für den Boden übrig. Wie weit und in welcher Richtung an der ganzen Bewegung

etwa auch Änderungen des Hypotheken- und Kapitalzinsfußes mitgewirkt haben, muß dahingestellt bleiben; ebenso vermögen wir mangels näherer Kenntnis der Bernburger Verhältnisse nicht zu entscheiden, ob die angeführten Daten sich nur auf das Stadtzentrum oder auch auf die äußeren Stadtteile beziehen. Zur Frage der Rückschläge in der Wertentwicklung und der wellenförmigen Terrassierung vermögen diese Bernburger Zahlen natürlich keinen Beitrag zu liefern, da sie im allgemeinen nur die Aufschwungsperiode der 90er Jahre umfassen.

Ferner seien noch einige Daten über Schönebeck a. d. E. gegeben. Es ist das ein industrielles Städtchen unweit Magdeburg. Seine Einwohnerzahl ist fast das ganze 19. Jahrhundert hindurch, namentlich aber von 1871 an, gestiegen; sie betrug

i. J.	1816:	4813	M
„	1861:	9235	„
„	1871:	9877	„
„	1900:	16261	„

Dort hat der Stadtverordnete und Notar E. Krumbhaar als Extrabeilage zum Schönebecker Tageblatt Nr. 135 von 12./6. 1904 eine sehr lehrreiche kleine Schrift veröffentlicht: „Die Grund- und Gebäudesteuer in Schönebeck. Eine bodenreformerische Denkschrift für Stadtväter und Steuerzahler"*), in der er u. a. folgendes über die Wertsteigerung der bebauten Grundstücke in Schönebeck mitteilt:

„. . . Man kann wohl mit Sicherheit annehmen, daß die Hausgrundstücke in ganz Schönebeck im Durchschnitt seit 50 Jahren um das Doppelte ihres Wertes gewachsen sind, an manchen Stellen wird der Wertzuwachs noch erheblich höher gewesen sein. Ein Grundstück am Elbtor ist im Jahre 1869 mit 15000 M verkauft und 1887 mit 24000 M, eins am Markt in den 60er Jahren mit 14000 M, im Jahre 1894 mit 24000, ohne daß bauliche Verbesserungen vorgekommen waren. Ein andres Hausgrundstück 1871 mit 18900 M, 1874 mit 26700 M, 1877 mit 30100 M.

Ein Haus auf der Salzerstraße wurde im Jahre 1844 neu gebaut. Der Bauplatz kostete 2040 M, 1862 wurde das Grundstück mit Haus für 12300 M, 1873 für 22500 M und 1887 für 34000 M verkauft. Dafür dürfte es heute nicht mehr zu haben sein.

Wenn man für den letzteren Fall auch berücksichtigen mag, daß durch das Einbauen von zwei Läden und Ausbauen von Hinter-

---

*) Zu beziehen durch Herrn Adolf Damaschke (Bund Deutscher Bodenreformer), Berlin NW., Lessingstraße 11.

gebäuden Aufwendungen entstanden sind, so bleibt doch ein gewaltiger Wertzuwachs übrig.

Wenn man eine längere Zeit nimmt, so sieht man, daß der Wert beständig gewachsen ist:

In der Broihausgasse kostete dasselbe Hausgrundstück

i. J. 1800: 1140 ℳ
„ 1833: 1560 „
„ 1873: 4575 „
„ 1899: 9800 „

In der Felgeleberstraße

i. J. 1816: 1200 „
„ 1869: 1869 „
„ 1901: 3900 „

In der Schornsteinfegerstraße

1839: 3600 ℳ. 1903: 7300 ℳ

In der Steinstraße

i. J. 1819: 3360 ℳ.
„ 1870: 9000 „
„ 1885: 11050 „

In derselben Straße

i. J. 1825: 1575 „
„ 1878: 5700 „
„ 1888: 8100 „

Auch hier treffen die eben oben von uns für Bernburg gemachten Bemerkungen zu, nur daß es hier sehr wahrscheinlich ist, daß die Wertsteigerungen sich nicht bloß auf das Zentrum, sondern auf die ganze Stadt beziehen, soweit ihre Teile schon einige Jahrzehnte bestehen. Was die Rückschläge anlangt, so erstrecken sich die Schönebecker Beobachtungen zwar über eine hinreichend lange Zeit, um auch solche zu umfassen, aber offenbar hat der Verfasser der kleinen Schrift auf solche Rückschläge als für seinen praktischen Zweck (Steuerreformen u. dergl. in Schönebeck!) zu wenig wesentlich, nicht weiter geachtet, und aus ihrer Nichtanführung kann daher nicht geschlossen werden, daß keine vorgekommen seien. Im ganzen gewähren jedenfalls diese Mitteilungen über Bernburg und Schönebeck, wenn sie auch natürlich nicht den strengen Anforderungen einer fachmännischen Statistik genügen und wenn wir sie auch nicht weiter nachprüfen können, einen starken Beleg dafür, daß in den letzten Jahrzehnten auch in den kleineren aufblühenden Städten der Grundrentenkaufwert des bebauten Bodens pro Einheit stark gestiegen ist.

Weiter werden sich starke Kaufwertsteigerungen bebauter Grundstücke namentlich wohl auch in den Vorortgemeinden großer Städte

finden, zu denen ja bis zu einem gewissen Grade schließlich auch schon Schönebeck gehört. In dieser Hinsicht sei nur erwähnt, daß z. B. Assessor Alfred von Nostiz-Wallwitz 1900 in einem Aufsatze über „Die Kommunalbesteuerung in den Vororten" (Dr. Fischers Zeitschrift für Praxis und Gesetzgebung der Verwaltung, Leipzig, Roßberg & Berger, 21. Bd., 3. u. 4. Heft, S. 207) in Bezug auf diejenigen Vorortgemeinden des Königreiches Sachsen im Dresdener, Leipziger und Chemnitzer Gebiet, die von den wohlhabenderen Bevölkerungsklassen bewohnt sind, von „der raschen Wertsteigerung der Villengrundstücke" spricht.

Auch das sehr geringfügige sonstige Material, das uns über die Grundrentenkaufwertentwicklung des bebauten Bodens in kleineren aufblühenden Orten in Deutschland bekannt geworden ist, bestätigt einerseits dessen starke Wertsteigerung und nötigt anderseits nicht von der Annahme abzusehen, daß wellenförmige Terrassierung auch hier die Gestalt der Entwicklung ist. Freilich mag uns ja trotz immerhin mannigfacher Nachforschungen doch dieses oder jenes hier einschlagende Stück Material entgangen sein, und die wellenförmige Terrassierung vermögen wir für den bebauten Boden dieser kleineren Orte überhaupt nicht zu belegen, sondern nur nach inneren Gründen und nach dem Beispiel der größeren Orte anzunehmen. Aber trotzdem werden wir eine im allgemeinen ziemlich stark aufsteigende Grundrentenkaufwertentwicklung des bebauten Bodens in den letzten Jahrzehnten auch in den kleineren aufblühenden Orten als so gut wie sicher, die wellenförmige Terrassierung wenigstens als sehr wahrscheinlich betrachten dürfen. Und das wird jedenfalls ebenso bleiben, auch wenn wir den etwaigen Einfluß von Hypotheken- und Kapitalzinsfußveränderungen in Abzug bringen.

Viertes Kapitel:

Die Kaufwertentwicklung des unbebauten Bodens in den letzten Jahrzehnten.

Vorbemerkungen.

1. Die Vorbemerkungen S. 23 u. 24 finden auch auf das nachstehende Kapitel sinngemäß Anwendung, wie schon aus der Überschrift dort, „Vorbemerkungen zu Kapitel 3 und 4 und dem Schlußworte", hervorgeht. Hier sei jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, daß auch im 4. Kapitel das einschlagende Material nicht absolut vollständig herangezogen, daß es ferner noch weniger als im 3. bis in jeden Winkel und bis auf jeden Punkt kritisch geprüft

und abgewogen werden konnte, und endlich, daß es auch unmöglich war, jedem auftauchenden Bedenken bis zum letzten Ende nachzugehen, so daß eben Irrtümer da und dort trotz aller Mühe und Sorgfalt möglich bleiben.

2. Unter Kaufwert wird in diesem Kapitel in erster Linie natürlich jeweils der Wert verstanden, der sich ergibt unter Zugrundelegung derjenigen Umsätze, von denen die betreffende Untersuchung ausgeht. Im übrigen verstehen wir unter ihm den Umsatzwert unter Zugrundelegung der eigentlichen freihändigen Verkäufe und der Zwangsversteigerungen.

Wir haben das Anschwellen der Werte beim bebauten Lande verfolgt und staunend die ungeheuren Summen betrachtet, um die es sich da handelt: vervollständigen wir jetzt das Bild durch Verfolgung des unbebauten Landes.

Beginnen wir, um sozusagen gleich einen „fetten Bissen" vorwegzunehmen, mit Charlottenburg, der Schwesterstadt der Reichshauptstadt, das nicht nur ein fabelhaftes, amerikanische Verhältnisse beinahe noch übertreffendes Wachstum zeigt, sondern auch einen Hauptsitz gerade der reicheren Mitglieder der Bevölkerung der ganzen Menschenansammlung von Berlin und Vororten bildet. Dort hat nach Paul Voigt, „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten",*) S. 217, der Gesamtwert des jeweils unbebauten, der Grundsteuer unterliegenden Geländes betragen:

i. J.	1865:	4	Mill.	ℳ.
„	1880:	20	„	„
„	1886:	30	„	„
„	1897:	100	„	„

Bemerkungen zu den vorstehenden Zahlen.

1. Der hier angeführte „Wert" ist ein geschätzter Wert. Er beruht für 1897 auf der Einschätzung für die kommunale Grundsteuer, deren Taxen mit denen für die „gemeinen Werte" der staatlichen Ergänzungssteuer identisch sind (s. Breslauer Statistik 19. Bd. III. Heft S. 113 Anm. 1) und die stark hinter den Preisen zurückbleiben, die bei freihändigen Verkäufen und Zwangsversteigerungen zusammen für dieselben Grundstücke erzielt werden (s. die eben zitierte Stelle der Breslauer Statistik); für die früheren Jahre beruht der hier angeführte Wert auf Schätzungen von P. Voigt.

2. Die Zahl für 1897 trägt in hohem Grade den Charakter einer Minimalzahl; vermutlich, meint P. Voigt (S. 217), würde die Annahme von 150 Mill. Mark der Wahrheit näher kommen. —

Dieses unbebaute Land besteht zum größten Teile aus noch unaufgeschlossenem Lande. Freilich ist selbst in diesem sich so glänzend

*) Jena, G. Fischer. 1901.

entwickelnden Charlottenburg der Kaufwert des unbebauten Bodens nicht ununterbrochen gestiegen. Der Rückschlag nach den 70er Gründerjahren mit dem Zusammenbruche fast all der zahlreichen Terrainunternehmungen, welche sich die Umgegend von Berlin zum Wirkungsfelde auserkoren hatten, brachte auch hier einen Einschnitt. „In der Zeit von 1875—80," sagt Paul Voigt (S. 191/2), „lag auch in Charlottenburg das Terraingeschäft ziemlich darnieder, soweit überhaupt Besitzwechsel stattfanden, handelte es sich meist um Notverkäufe, bei denen häufig exzeptionell ungünstige Preise erzielt wurden. Die Mehrzahl der Spekulanten hielt ihre Terrains in der Hoffnung auf bessere Zeiten fest." Und von dem nördlich der Spree liegenden Gelände, den Nonnenwiesen, teilt er mit, daß dort 1873—75, wenn auch nur vereinzelt, Preise erzielt wurden, die selbst 1899 noch nicht wieder erreicht waren.

Ein womöglich noch glänzenderes Beispiel von der Steigerung des Kaufwertes des bei Berlin gelegenen Baulandes bietet der Kurfürstendamm, jene große, beim Zoologischen Garten beginnende und durch Berliner, Charlottenburger und Wilmersdorfer Gebiet bis zum Grunewald führende Prachtstraße, an der auch die Kaiser Wilhelm-Gedächtniskirche liegt. Dieser Straßenzug wurde 1883—86 angelegt. Die Bebauung setzte erst Mitte der 80er Jahre recht ein; bis etwa 1899 war ungefähr etwas über die Hälfte bebaut. Paul Voigt hat nun auf S. 236 seines mehrfach zitierten Werkes folgende äußerst interessante Berechnung der Gesamtwertsteigerung des Bodens am Kurfürstendamm gegeben:

„Der Kurfürstendamm innerhalb der Ringbahn enthält unter der Annahme einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 75 m etwa 500000 qm Bauland zu beiden Seiten*) und etwa 200000 qm Straßenland. Dieses Terrain von 70 ha hätte 1860 bei reinem Ackerwert einen Gesamtwert von 100000 ℳ repräsentiert. Die Wertsteigerung des Grund und Bodens in der Folgezeit ist, wie gezeigt wurde, in den einzelnen Teilen der Straße eine sehr verschiedene gewesen; versucht man unter Ausgleichung dieser Differenzen schätzungsweise einen Durchschnittswert zu ermitteln, so läßt sich etwa folgende schematische Skala des steigenden Gesamtwertes aufstellen, die zwar kein genaues Resultat, aber immerhin doch Näherungswerte und damit ein ungefähr zutreffendes Bild der ganzen Bedeutung dieser Wertbewegung zu geben vermag.

---

*) Bei der Berechnung des Baulandes sind die auf den Zoologischen Garten und natürlich auch die auf die Nebenstraßen und Plätze entfallenden Strecken von der Gesamtlänge der Straße (4100 Meter) in Abzug gebracht worden.

Der Gesamtwert des Grund und Bodens am Kurfürstendamm betrug ungefähr:

	in Millionen ℳ.	Prozentuale Steigerung Ackerwert
1860	0,1	100
1865	1,0	1000
1870	2,5	2500
1872	6,5	6500
1885	14,0	14000
1890	30,0	30000
1898	50,0	50000

Nach Vollendung des Ausbaues der Straße, wahrscheinlich 1903/4, wird der Gesamtwert voraussichtlich 60—65 Mill. ℳ, also die prozentuale Steigerung des Ackerwertes 60—65000 betragen.

Die Kosten der gesamten Straßenanlage, die sich allerhöchstens auf 3—4 Mill. ℳ stellen können, verschwinden diesen ungeheuren Beträgen gegenüber."

Das, was P. Voigt hier als den „Gesamtwert", „Durchschnittswert" usw. bezeichnet, ist, soweit wir zu urteilen vermögen, der Kaufwert des Bodens an der Hand der tatsächlich gezahlten Preise, ob mit oder ohne Zwangsversteigerungen, muß dahingestellt bleiben; für 1898 zum großen Teile an der Hand der Einschätzung für die Ergänzungssteuer. Nun ist allerdings von 1885 an fortschreitend ein immer größerer Teil des Kurfürstendammes bebaut, und wir wollen hier den Kaufwert des unbebauten Bodens haben. Allein auf S. 230 sagt P. Voigt von dem im Berliner Weichbilde gelegenen Teile des Kurfürstendammes, daß der Boden bis zur endlichen Bebauung schon so ziemlich den Höhepunkt seines Kaufwertes erreicht habe und nachher nicht mehr wesentlich gestiegen sei. Wir sind wohl berechtigt, dies Urteil auf die ganze jeweils bebaute Zone des Kurfürstendammes auszudehnen, ohne damit einen gar zu großen Fehler zu machen. Wenn es aber an dem ist, so fällt doch bis auf einen mäßigen Bruchteil die ganze ungeheure, in den obigen Zahlen ausgedrückte Kaufwertsteigerung des Bodens auf das Konto der Preissteigerung des Landes als unbebauten. Und mag man nun auch noch, wenn man weiter Kritik übt, entsprechend den Abzügen, die wir im vorigen Kapitel bei den Paul bez. A. Voigtschen Zahlen für die Grundrentenkaufwerte bebauter Berliner Grundstücke gemacht haben, auch hier gewisse Abzüge von der Gesamtkaufwertsteigerung machen (wegen Fallens des Hypothekenzinsfußes und ferner — bei den bebauten Grundstücken — wegen Unterschätzung des Gebäudewertes und infolgedessen zu hoher Bewertung des Bodens), es bleibt doch immer ein geradezu ungeheuerliches Anwachsen

des Bodenkaufwertes übrig, ein unerhörtes Aufquellen von Reichtum zugunsten weniger und — zu Lasten vieler! —

Indes ist auch hier wiederum die Entwicklung doch nicht ganz ohne Rückschlag abgegangen. „In der zweiten Hälfte der 70er Jahre ruhte die Bautätigkeit ganz und es trat ein zeitweiliger Rückgang der Bodenpreise ein" sagt P. Voigt auf S. 230 von der Gegend des Kurfürstendammes. Die 70er Krise bedeutet also auch hier wieder einen Einschnitt, wenn auch wohl nur einen leichten.

Auch die Villenkolonie Grunewald, deren Anlegung eng mit der Schaffung des Kurfürstendammes zusammenhängt, könnten wir als Beleg für die mächtige Steigerung der Bodenpreise in der Berliner Umgegend anführen, allein wir wollen uns mit Einzelheiten jetzt nicht mehr aufhalten, sondern nur noch einen Blick darauf werfen, wie sich die Preise des unbebauten Landes in der außerhalb der Berliner Stadtgemarkung gelegenen näheren Umgebung Berlins, der Gegend der Vororte, ganz im allgemeinen entwickelt haben, wenn man die Mitteilungen von P. Voigt hierüber zugrunde legt. Unsre Betrachtung bezieht sich zunächst auf das Preisniveau des jeweils unbebauten Landes im allgemeinen, nicht auf einzelne individuelle Flächen; aber man wird annehmen dürfen, daß das einzelne unbebaute Grundstück wenigstens ungefähr dieselbe Preisentwicklung durchgemacht hat.

Vor dem 70er Kriege hatte nun das in Rede stehende Gebiet durchweg sehr billige, wahrscheinlich dem Ackerwert gleichstehende oder doch ihm sehr nahekommende Preise für unbebaute Grundstücke; dabei dürfte es sich im wesentlichen noch um durch Straßen nicht aufgeschlossenes Land gehandelt haben. Die 70er Gründerjahre trieben die Preise dann auf das 10—50fache des Ackerwertes hinauf, und zwar nicht etwa nur für die tatsächlich nahe vor der Bebauung stehenden Grundstücke, sondern für einen viel weiter gezogenen Kreis. Bezahlt wurden im allgemeinen etwa 3—12000 ℳ für den preußischen Morgen; zwischen diesen Extremen dürften sich im allgemeinen sowohl die Preise des aufgeschlossenen wie des unaufgeschlossenen Landes bewegt haben. Von 1875 an, nach Ausbruch des 70er Kraches, hat dasselbe Gebiet dann wieder wesentlich niedrigere Preise für unbebaute Grundstücke, und zwar jedenfalls für aufgeschlossene wie für unaufgeschlossene. Diese Depression dauerte ziemlich lange. „Am Anfang der 80er Jahre standen sie (d. h. die Bodenpreise) fast überall noch bedeutend unter den Sätzen der Gründerjahre, und selbst um die Mitte des Jahrzehnts hatten sie unter Einwirkung der Bevölkerungszunahme, des wirtschaftlichen Aufschwungs und einer noch sehr schüchternen Terrainspekulation

die frühere Höhe kaum wieder erreicht." (P. Voigt, S. 124.) Aber den niedrigen Stand von vor den Gründerjahren erreichten im allgemeinen die Preise deswegen doch durchaus nicht und zu keinem Zeitpunkte. Von 1887 an bis zur Zeit der Abfassung der P. Voigtschen Schilderung, etwa 1899/1900, sind die Preise des unbebauten Bodens in unserm Gebiete, und zwar offenbar sowohl der aufgeschlossenen wie der unaufgeschlossenen Grundstücke, dann wieder außerordentlich gestiegen, und zwar weit, weit über den Stand der Gründerjahre hinaus. Endlich dürfen wir wohl vermuten, daß, entsprechend der ganzen wirtschaftlichen Lage, etwa von 1900 ab wieder ein neuer Fall der Preise wie an so vielen Orten, so auch hier eingetreten ist, wenn auch nur ein mäßiger und jetzt wahrscheinlich schon wieder überwundener.

Fassen wir alles zusammen, so gewährt die Entwicklung des Preisniveaus der jeweils unbebauten Grundstücke der Berliner Vorortegegend — und das einzelne individuelle Grundstück dürfte sich ungefähr ebenso verhalten haben — wiederum durchaus den Anblick wellenförmig aufsteigender Terrassen. Vor 1870 Bodenpreise, die ungefähr gleich dem Ackerwert sind oder ihm doch nahestehen. Dann ein plötzliches, überaus starkes Aufsteigen auf eine erste Höhe, dann wieder ein Herabsinken in ein Tal, das aber bei weitem nicht so tief ist wie das, aus dem die erste Steigerung begonnen. Weiter von 1887 an eine neue gewaltige Steigerung der Preise, die sehr viel höher hinaufführt als die der Gründerjahre. Und danach vermutlich wieder, etwa von 1900 ab, eine neue mäßige Einsenkung, die aber jedenfalls wiederum auch nicht entfernt so tief hinabführt wie die nach 1875.

Andreas Voigt hat nun freilich in Bd. 94, S. 229/30 des Vereins für Sozialpolitik eine Tabelle von Baustellenpreisen aus den auf der Schöneberger Gemarkung gelegenen Teilen von Berlin SW. für die Jahre 1890—97 mitgeteilt, wonach diese Preise in dem bezeichneten Zeitraume nicht gestiegen, eher sogar gefallen sind. Indes braucht diese Tabelle keineswegs unbedingt einen Widerspruch gegen unsre obigen Feststellungen zu bedeuten. Räumlich bezieht sie sich auf einen immerhin doch nur sehr mäßigen Bruchteil des ganzen Berliner Vorortgeländes, und zeitlich nur auf 8 Jahre; vor allem aber sachlich ist nicht ersichtlich, ob es sich bei den zugrunde liegenden Umsätzen nicht im wesentlichen nur um der Bebauung schon ganz nahe stehende Baustellen gehandelt hat. Bei den von uns für Charlottenburg, den Kurfürstendamm und die Berliner Vororte im allgemeinen aufgeführten Steigerungen des Bodenkaufwertes dagegen handelt es sich zum großen Teile um das Wertvollerwerden von Landkomplexen bis zu der Grenze der dicht bevorstehenden Bebauung. Wir vermögen also in diesen

Mitteilungen von A. Voigt, so wie sie da vorliegen, keine Widerlegung unsrer Anschauungen zu erblicken.

Um welche Summen es sich im übrigen bei der großen Hausseperiode des Berliner Vorortgeländes von 1887 an handelt, davon mag die folgende Stelle bei P. Voigt, S. 142/43, wenigstens ungefähr eine Vorstellung geben, wenn auch in ihr offenbar die Wertsteigerung des bebauten und des unbebauten Bodens zusammengezogen und eine Nachkontrolle überhaupt nicht möglich ist:

„Eingeleitet durch die Bauordnung von 1887, durch die Reform des Vorortverkehrs von 1891 im höchsten Maße begünstigt, durch die Vorortbauordnung von 1892 kaum vorübergehend gehemmt, überall durch die Verwaltungspraxis gefördert, fast ununterbrochen von einem glänzenden Aufschwung des ganzen Wirtschaftslebens und einer starken Bevölkerungsvermehrung begleitet, hat die Terrain- und Bauspekulation, der die ungeheure Vermehrung der Betriebsmittel der Hypothekenbanken jederzeit die erforderlichen Kapitalien zur Verfügung stellte, in der Berliner Umgegend bis zur Gegenwart (ca. 1899/1900) angehalten, mit jedem Jahre an Ausdehnung und Intensität gewonnen, und in einem Jahrzehnt unermeßliche Summen eingeheimst. Nach einer summarischen Berechnung beträgt die von 1887—98 eingetretene Wertsteigerung allein des Grund und Bodens in den Berliner Vororten nicht weniger als rund eine Milliarde Mark."

Aber nicht bloß für die Weltstadt Berlin oder vielmehr ihre Umgebung läßt sich die Steigerung des Kaufwertes des unbebauten Landes verfolgen, auch für zahlreiche andre Orte bis herunter zu recht kleinen liegen Belege vor.

Beginnen wir mit Breslau, indem wir uns wieder auf die bewährte Arbeit des dortigen Städt. Statistischen Amtes, 19. Bd., III. Heft 1902, stützen. „Unleugbar" — sagt diese Arbeit S. 15 und 16 in Bezug auf ganz Breslau und unter Zugrundelegung der „Auflassungen" (also ohne Subhastationen!) — „ist eine Steigerung der Bodenpreise vorhanden, die von Jahr zu Jahr fortschreitet. Es ist aber nicht so leicht, sie statistisch nachzuweisen. Denn die teuersten Baustellen scheiden immer wieder aus den Reihen der übrigen, indem sie bebaut werden. Billige Flächen an der äußeren Peripherie, die bisher in festen Händen waren und daher in der Besitzwechselstatistik nicht erschienen, treten anderseits als Baustellen neu auf den Markt. Durch diese stete Bewegung muß natürlich der allgemeine Durchschnittspreis immer wieder herabgedrückt werden, auch wenn er sonst eine große Tendenz zum Steigen hat.

In der Tat gibt es zwei ganz verschiedene Arten von Preis-

steigerungen, die wir zu verfolgen haben. Erstens die Preissteigerung, die das einzelne Grundstück erfährt. . . . Eine zweite Frage ist die, ob die Preise für eine bestimmte Gattung von Grundstücken gestiegen oder gefallen sind und insbesondere für Baustellen, die kurz vor dem Bau stehen. Man zieht also nicht für alle Perioden dieselben Grundstücke zum Vergleich heran, sondern für jede Periode andere." Von der ersten Art der Preissteigerung sagt die Breslauer Arbeit, sie sei „zum Teil eine starke, zuweilen sprunghafte"; von der letzteren sagt sie, daß sie „in der Regel nur langsam vorwärts geht und eine Periode von 15 Jahren für sie noch nicht viel bedeutet". Auf diese letztere Preissteigerung wird nun an der Hand der Auflassungen für Breslau noch näher eingegangen. Es stellt sich heraus, daß, wenn man die zwei Jahrfünfte des Jahrzehntes 1886/95 einander gegenüberstellt, sich der Preisstand im Durchschnitt sämtlicher Auflassungen aller unbebauten Parzellen mit Preisangabe nicht geändert hat, daß aber für das dritte Jahrfünft 1896/1900 eine erhebliche Preissteigerung festzustellen ist. „Das Preisniveau," sagt die Breslauer Arbeit am Schlusse ihrer einschlägigen Betrachtungen, „ist vielmehr nicht bloß scheinbar, sondern tatsächlich stark gestiegen, wie das auch Kenner der Verhältnisse nicht leugnen." Weiter als über die angegebenen 15 Jahre erstrecken sich die statistischen Nachweisungen der Breslauer Arbeit für das unbebaute Land nicht, aber aus dem Text S. 127/8 geht die große Wahrscheinlichkeit hervor, daß auf diese Steigerung des Preisniveaus von 1900 ab wiederum ein Sinken gefolgt ist. —

Eine eingehendere Untersuchung über die Preisentwicklung des unbebauten Landes liegt auch für die Universitätsstadt Gießen vor von Dr. J. A. Meyer*). Diese Arbeit umfaßt die Jahre 1877—1902 und untersucht vor allem die Preise des gesamten an die eigentliche Altstadt Gießen sich anlehnenden, heute bereits zu einem beträchtlichen Teile bebauten Landes. Das, was festgestellt wird, sind Durchschnittspreise, anscheinend nur aus freihändigen Verkäufen, nicht aus Zwangsversteigerungen, und zwar Durchschnittspreise nicht individuell derselben Grundstücke, sondern jeweils von Gruppen von Grundstücken, nämlich der in einer bestimmten, innerlich zusammengehörigen Gegend gelegenen; es dürften also den zeitlich einander gegenübergestellten Preisen derselben Gegend zu den verschiedenen Zeitpunkten großenteils verschiedene Grundstücke zugrunde liegen. Wir haben es also bei Meyer mit der Entwicklung des Preisniveaus bestimmter Gegenden

*) J. A. Meyer, Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten fünfundzwanzig Jahren. Inaugural-Dissertation, Gießen 1903. Paderborn, Bonifacius-Druckerei.

zu tun, nicht mit der des Preisniveaus bestimmter Klassen von Grundstücken, z. B. von Grundstücken in bester Wohnlage oder von Grundstücken für Arbeiterhäuser usw. Denn das würde jedenfalls öfters voraussetzen, daß zu den verschiedenen Zeitpunkten verschiedene Gegenden einander gegenübergestellt werden, da das, was Gegend für beste Wohnhausneubauten oder für Arbeiterhausbauten u. dergl. ist, nicht ein- für allemal festzustehen pflegt. Ob die Straßenkosten in den Preisen eingeschlossen sind oder nicht, geht aus der Untersuchung von Dr. Meyer für die Zeit nach 1888 nicht hervor. Bis 1888 hat die Stadt die Straßen auf ihre Kosten gebaut.

Was nun die materiellen Ergebnisse der Untersuchung anlangt, so haben sich die Verkaufspreise des unbebauten Bodens fast in dem ganzen untersuchten Gebiete von 1877—1902 ganz außerordentlich gesteigert. Gestiegen ist sowohl der größte Teil desjenigen 1902 noch unaufgeschlossenen Geländes, das an die bis dahin ausgeführten Straßen anschloß, wie das zur Aufschließung durch Straßen gelangende Gelände bei Gelegenheit dieser Aufschließung und wie endlich namentlich die fertig gestellten Baustellen. Die hauptsächlichsten Preissteigerungen sind erst in der Zeit von 1890—1902 eingetreten. So sagt auch Meyer selber auf S. 15: „. . . Vergleichen wir unsre Durchschnittszahlen, so sehen wir, daß eigentlich bis in die 80er Jahre hinein, ja bis 1890 von einer rapiden Steigerung nicht die Rede ist. . . . Die stellenweise sprunghafte Bewegung gleich um Hunderte von Prozenten entstammt den letzten 13 Jahren. . . .“ Es hängt dies offenbar damit zusammen, daß die ganze Entwicklung der Stadt erst etwa vom Ende der 80er Jahre an richtig in Fluß kam. Die Einwohnerzahlen von Gießen betrugen

i. J.	1875:	13 985
„	1880:	17 003
„	1885:	19 001
„	1890:	20 571
„	1895:	22 932
„	1900:	25 564

Wie schon angedeutet, war das Maß der Steigerung des Kaufwertes sehr bedeutend. Wohl weitaus der größte Teil des hier in Rede stehenden Geländes hatte 1877 nur den Acker- oder einen ihm sehr nahestehenden Kaufwert. Hiervon hatte 1902 selbst der noch nicht aufgeschlossene Teil fast überall mindestens den 4fachen, oft einen noch weit höheren, z. B. den 6- oder 10fachen Kaufwert pro Quadratmeter erlangt. Ganz anders aber sind natürlich die Steigerungen bei dem inzwischen durch Straßen aufgeschlossenen Lande. Dieses hat bis 1902 meistens eine

Steigerung auf mindestens das 10fache, oft auf das 15- oder 20fache, ja sogar auf das 40fache des Acker- oder diesem nahestehenden Kaufwertes durchgemacht. Aber auch selbst da, wo die ersten Preisangaben aus der beobachteten Periode schon mit wesentlich über dem Ackerwerte liegenden Preisen ansetzen, sind bis 1902 fast durchgängig noch gewaltige Steigerungen erfolgt: auf das 2½-, auf das 4- und 5-, ja selbst auf das 8- und 10fache des ersten Preises. Wieviel von diesen Steigerungen auf die 1888 eingeführte Tragung der Straßenkosten durch die Anlieger zurückzuführen ist, muß freilich dahingestellt bleiben; allzuviel wird es aber kaum gewesen sein, und bei dem heute noch unaufgeschlossenen Lande mußte dies Moment natürlich umgekehrt preisherniedrigend wirken statt preiserhöhend.

Preisminderungen sind dagegen in Gießen in unsrer Beobachtungsperiode so gut wie gar keine vorgekommen. Man könnte darin eine Widerlegung der Regel von der wellenförmigen Terrassierung erblicken. Allein, einmal fehlen, wie schon oben gesagt, offenbar die Zwangsversteigerungen, und dann muß man auch bedenken, daß als Ausgangspunkt der Preisvergleichung hier im allgemeinen gerade die Jahre 1877 ff. dienen. Diese Zeit bis stark in die 80er Jahre hinein war aber, wie man in der Meyerschen Arbeit, S. 19 ff., nachlesen kann, für Gießen keine günstige. Die 25 Jahre Beobachtungszeit umschließen also möglicherweise am Anfang ein Tal, aber dieses erscheint nicht als solches. Im übrigen sagt Meyer auf S. 16, „daß die letzte Krisis in der deutschen Wirtschaftsgeschichte auch an Gießen nicht spurlos vorübergegangen ist und somit auch für unsre Stadt auf den Immobilienmarkt in gewisser Hinsicht lähmend gewirkt hat". In der **Anzahl** der Verkäufe kommt dies auch zum Ausdruck, in den von Meyer gegebenen Preisen freilich nicht.

Mit Gießen sind wir schon in die Reihe der kleineren Orte eingetreten. Es ist eine Tatsache von großer Wichtigkeit und Tragweite, daß die Erscheinung der stark steigenden Baulandpreise sich bei uns nicht auf die großen Städte beschränkt, sondern schon längst auch in den anwachsenden kleineren Städten, ja selbst in zahlreichen Dorfgemeinden auftritt und daß also auch dort der ganze schicksalschwere Komplex von Fragen, Übelständen, Aufgaben u. dergl., der sich an diese Erscheinung knüpft, in die Höhe wächst. Wir reihen für diese unsre Behauptung hier schnell noch einige Belege zusammen, ohne uns dabei auf mehr als eine ganz oberflächliche kritische Prüfung des Materials einzulassen.

Im Großherzogtume **Oldenburg**, ohne Birkenfeld und ohne das Fürstentum Lübeck, entwickelten sich in den **Stadt**gemeinden die

Kaufpreise für einzelne „unbehauste" (d. h. im allgemeinen unbebaute, jedenfalls aber nicht mit Wohngebäuden bebaute) Landstücke bei freihändigen und andern Verkäufen zusammen in folgender Weise:*)

Es wurden bezahlt pro ha Mark

	in sämtlichen Stadtgemeinden	in der Stadtgemeinde Oldenburg allein
1869/73	852	6143
1874/78	1298	6735
1879/83	1847	13751
1884/88	1796	8051
1889/93	2124	11209

Also auch hier haben wir sowohl in der Hauptstadt Oldenburg wie namentlich den kleinen Stadtgemeinden des Landes ein sehr beträchtliches Steigen des Preisniveaus. Mag nun auch ein Teil dieser Steigerung auf einer Zunahme des landwirtschaftlichen Wertes der betreffenden Ländereien beruhen, zumal die oldenburgischen Stadtgemeinden im allgemeinen auch ziemlich ausgedehnte Landbezirke umfassen, so zeigt sich anderseits darin entschieden doch auch schon der Einfluß steigender Baulandpreise. Bemerkenswert sind übrigens auch hier wieder die Rückschläge. Wenn wir annehmen, — wozu wir nach der Gestaltung der ganzen Wirtschaftslage in der zweiten Hälfte der 90er Jahre wohl berechtigt sind —, daß in der Stadt Oldenburg nach 1893 noch eine beträchtliche Steigerung der Preise stattgefunden hat, so haben wir in sämtlichen Stadtgemeinden wie in Oldenburg allein genau wieder die wellenförmige Terrassierung als Gestaltung der Preisentwicklung. Übrigens ist die städtische Bevölkerung des Herzogtums von 1871—90 um 79% gestiegen.

Wenn man freilich aus sämtlichen Stadtgemeinden die Stadt Oldenburg wieder ausscheidet, so zeigt sich bei den verbleibenden kleineren Gemeinden allein keine wellenförmige Terrassierung, sondern ein ununterbrochenes Ansteigen der Preise pro Hektar. Die entsprechenden Ziffern sind, von 1869/74 an aufwärts gerechnet, 803 ℳ, 1020 ℳ, 1104 ℳ, 1416 ℳ und 1637 ℳ.

Über Bernburg erhielten wir im Jahre 1901 aus derselben Quelle wie oben beim bebauten Lande folgende Privatmitteilungen: „In der Nähe der Schönen Aussicht wurde vor etwa 8 Jahren eine Hauskabel (1/4 Morgen) mit 700 ℳ verkauft; vor kurzem wurde sie für 2400 ℳ weiter verkauft. Ein Bauplatz in der Wasserturmstraße hatte vor 10 Jahren einen Wert von 700 ℳ, er hat dem Besitzer

*) Kollmann, die Kaufpreise des Grundeigentums im Großherzogtum Oldenburg von 1866—1893. Tübingen, Laupp, 1895. S. 90.

infolge der Straßenpflasterung 1000 ℳ Unkosten verursacht und hat jetzt einen Wert von 3300 ℳ. Bauterrain in der Nähe der Wolfgangs-, Bauer-, Kanal- und Halleschen Straße kostete noch vor 4 Jahren pro Quadratmeter 2,50 ℳ, während in diesem Jahre 7,50 ℳ und mehr für das Quadratmeter gezahlt sind. Außerhalb des Bebauungsplanes wurde in der Nähe der Bergstadt vor 3 Jahren Land verpachtet und dem Pächter für den Fall, daß der Verpächter während der Pachtzeit stirbt, das Vorkaufsrecht gewährt; er hat in diesem Falle 850 ℳ für den Morgen zu zahlen. In diesem Jahre sind dem Besitzer 1500 ℳ für den Morgen geboten worden." Wenn sich vielleicht auch dieses oder jenes bei diesen Preissteigerungen ganz oder teilweise durch Aufwendung von Straßenkosten erklären mag, so doch jedenfalls bei weitem nicht alles.

Wir weisen ferner auf das im Sommer 1903 rund 12000 Einwohner zählende, an der Bergstraße unweit Heidelberg gelegene industrielle Landstädtchen Weinheim hin. Über dieses sprach sich der dortige Fabrikant Freudenberg in einem Vortrag 1903 zwar dahin aus, „daß die Bodenpreise nicht hoch im Vergleiche zu den Preisen, welche anderwärts gezahlt werden", seien, aber er setzte hinzu: „Immerhin ist die Entwicklung bedenklich, wir eilen den Schwesterstädten mit beklagenswerter Schnelligkeit nach. Der Preis derselben Grundstücke ist heute der dreifache wie vor 10 Jahren." Mag nun vielleicht auch die letztere Angabe nicht typisch für die Gesamtheit der als Bauland in absehbarer Zeit in Betracht kommenden Grundstücke sein, so ergibt sich doch wohl so viel, daß eine rasche und starke Preissteigerung dieser Grundstücke vorliegt. Und für die Zukunft eröffnete Herr Freudenberg folgenden Ausblick: „Unser Weinheim hat zwar noch eine erhebliche Anzahl von Bauplätzen im Stadtinnern. Von außen her ist es aber von einem Gürtel von steilen Bergen, von fideikommissarischen Besitzen und von Fabrikgrundstücken zu $^{9}/_{10}$ eingeschnürt. Es ist daher ganz sicher, daß wir im Stadtinnern bald sehr hohe Bodenpreise bekommen."

Stark schnellen die Preise natürlich auch da in die Höhe, wo eine lebhafte Industrie in mehr ländliche Gegenden eindringt. Das ist schon in Weinheim bis zu einem gewissen Grade der Fall, mehr aber noch in andern Gegenden. Aus der Schrift von Landrat Berthold, „Der Spar- und Bauverein zu Blumenthal bei Bremen" (1896—1897), entnehmen wir, daß sich von 1884 an die Industrie in dem Bezirke an der Unterweser bei Blumenthal reißend schnell entwickelte. Infolgedessen stand z. B. in Blumenthal selber, als 1893 dort der Spar- und Bauverein gegründet werden sollte, das, „was noch an Baustellen vorhanden war, so hoch im Preise, daß es für Genossenschaftsbauten,

bei denen Zuteilung von Gartenland zum Hause beabsichtigt wurde, unerschwinglich blieb. Auch ließ sich die mächtig aufstrebende Bautätigkeit in Blumenthal und seinen beiden Nachbargemeinden (1885—95) „nicht planmäßig auf geeigneten Flächen zusammenhalten", sondern warf sich „in regelloser Zersplitterung längs aller öffentlichen Wege, über die ganzen Feldmarken hin". Die Folge war aber, „daß jetzt die Feldmarken überall Baustelleneigenschaft erhielten und das Land durchweg übermäßig im Preise gesteigert wurde. Es wird eine ganze Weile dauern, bis dies sich, dem wirklichen Baustellenbedürfnisse entsprechend, zurückgebildet haben wird; und viele Hausplätze und Ländereien, die teuer gekauft sind und jetzt noch teurer gehandelt werden, können dann, sobald an Stelle des wilden Bauens geregelte Bebauung tritt, einer starken Entwertung nicht entgehen".

Ein Seitenstück zu diesen Ausführungen bietet folgende Bemerkung Calwers über den oberschlesischen Industriebezirk in seinem Jahrbuche „Handel und Wandel", Jahrg. 1901, S. 156, für das Jahr 1901: „Häuser mit Wohnungen von 3 Zimmern und Küche, welche sehr gefragt sind, zu erbauen, war durch die durch die Spekulationssucht im Industriebezirke heraufgeschraubten Preise der Bauplätze nicht mehr rentabel. Während in der Stadt Görlitz, einer von dem besten Publikum bewohnten Stadt Schlesiens, Bauplätze in guter Geschäftslage zu dem Preise von 7—8 ℳ pro qm zu verkaufen sind, zahlte man in Königshütte, selbst in den entlegensten Gegenden der Stadt, wie der Charlottenstraße usw., einer Gegend, wo nur Arbeiterhäuser errichtet werden können, 10 ℳ pro qm. Auf der Kaiserstraße, der Hauptgeschäftsgegend Königshüttes, zahlt man 30—70 ℳ, auf der Kronprinzenstraße 20—40 ℳ pro qm."

Außerordentlich sind natürlich die Steigerungen des Kaufwertes in den Vorortgemeinden großer Städte. Wenn in einem orientalischen Märchen der Sultan oder irgend ein mächtiger Geist großmütig Beutel mit Gold und Edelsteinen an seine Lieblinge verteilt, so kann es kaum üppiger zugehen als hier. Aus einer Arbeit von Assessor A. v. Nostitz-Wallwitz*), auf die sich auch die im Januar 1904 vorgelegte sächsische Gemeindesteuervorlage beruft, entnehmen wir über die einschlägigen Verhältnisse in den nachfolgend genannten Vorortgemeinden von Dresden, Leipzig und Chemnitz das Nachstehende:

*) Die Kommunalbesteuerung in den Vororten. Dr. Fischers Zeitschrift für Praxis und Gesetzgebung der Verwaltung zunächst für das Königreich Sachsen, XXI. Bd., Heft 3 und 4 (Doppelheft). Leipzig, Roßberg & Berger, 1900. S. 220/21.

„Der mittlere Kaufwert des Quadratmeters hat sich — nach oberflächlicher Schätzung — beispielsweise erhöht:

in der Gemeinde:	von 1879 auf 1889 um %	von 1889 auf 1899 weiter um %
Deuben	100	100
Kappel	100	100
Paunsdorf	400	100
Mölkau	600	300
Kaditz	50	500
Reick	75	600
Laubegast	600	700
Cotta	100	1000
Heidenau	100	1200

Gemeint ist offenbar Bauland, nicht etwa bebautes Land. Nicht ganz klar ist, ob die Wertsteigerung von 1889 auf 1899 zum Ausgangspunkt den Wert von 1879 oder den von 1889 hat. Ebenso muß dahingestellt bleiben, wieweit etwa die Aufwendung von Straßenkosten diese Steigerungen erklärt. Aber sei dem auch wie ihm wolle: sehr, sehr große Steigerungen liegen jedenfalls vor. In einigen der zuletzt genannten Gemeinden, welch' letztere ebenso wie Deuben in der Gegend von Dresden liegen, dürften übrigens, wie wir aus eigener Wissenschaft hinzufügen können, nach 1899 die Kaufwerte wieder gesunken sein, vielleicht sogar in allen fünf.

Ein geradezu klassisches Beispiel, wenn auch nicht so sehr von der Entstehung der Wertsteigerung wie von ihrer Feststellung und Aufdeckung, ist aber aus der Gemeinde Schwanheim bekannt. Schwanheim liegt, nachdem der Frankfurter Vorort Niederrad vor einigen Jahren nach Frankfurt a. M. eingemeindet worden ist, eine kleine Stunde von der jetzigen Frankfurter, ehemaligen Niederrader Gemarkungsgrenze entfernt und ist ein Ort von gegenwärtig etwa 4—5000 Einwohnern. Wir lesen nun in den „Aufgaben der Gemeindepolitik" von Damaschke (Jena, G. Fischer, 5. Auflage, 1904) folgende Darstellung des um Schwanheim sehr verdienten und seit langen Jahren dort wohnhaften Dr. med. Kobelt: „Die Gemeinde Schwanheim (Main) ist in der glücklichen Lage, noch einen bedeutenden Grundbesitz ihr eigen zu nennen, und hütet denselben sorgsam. Auch wenn die Gemeindevertretung geneigt gewesen ist, größere Stücke auf verlockende Angebote hin zu verkaufen, hat sich immer ein Teil der Bevölkerung sehr energisch dagegen erklärt und durch Einsprache beim Kreisausschuß den Verkauf hintertrieben. So hat die Gemeinde heute noch einen Gemeindewald von 750 ha und über 100 ha Äcker und Wiesen. Obwohl vorwiegend von Arbeitern und Kleinbauern bewohnt, sehr rasch

wachsend — in den letzten 25 Jahren von 2000 Seelen auf 3500 — und deshalb durch Schule, Armenunterstützung und Straßenunterhaltung schwer belastet, braucht sie trotzdem nur 30% Einkommensteuer und 40% Realsteuern zu erheben. Ein Teil ihres Gemeindewaldes schiebt sich zwischen den Gemarkungen Niederrad und Frankfurt bis an einen beliebten Frankfurter Vergnügungsort, das Forsthaus, und in die Nähe der Niederrader Rennbahn. Die vorderste Spitze, durch einen Bahndamm abgetrennt und ca. 70 Morgen groß, hatte sich ein Mitglied der Frankfurter haute finance zur Anlage einer Villa ausersehen; er bot 12—1300 ℳ pro Morgen, das 2½fache des Taxwertes. Die Gemeindevertretung stimmte zu; der Kreisausschuß versagte auf eingelegte Beschwerde hin die Genehmigung. Der Finanzmann verdoppelte sein Gebot und versprach der Gemeinde außer der Verpflichtung, einen Teil seiner — sehr beträchtlichen — Steuern in die Gemeindekasse zu zahlen, noch eine Extragabe von 10000 ℳ. Resultat genau dasselbe. Der geärgerte Reflektant wandte sich nach einer andern Gegend; aber an seine Stelle traten nun verschiedene andre, und die Gebote gingen bis 3600 ℳ pro Morgen. Hauptreflektant war ein sehr reicher Sportsmann. Da die Opposition aber unbeugsam war, wurde diesem schließlich der Vorschlag gemacht, das Stück nach dem englischen lease-hold-System zu pachten. Er ging sofort darauf ein, pachtete auf 50 Jahre und verpflichtete sich dabei, eine Villa auf dem Grundstück zu errichten, die nach Ablauf der Pachtzeit der Gemeinde anheimfällt. Die Gemeinde erhält also jetzt von dem kleinen Stück des Waldes, das durch seine eigentümliche Lage forstlich fast wertlos war, einen Jahresertrag von 6000 ℳ, daneben die Gemeindesteuer eines vielfachen Millionärs, und in 48 Jahren fällt ihr eine Villa zu, deren Erbauungskosten ungefähr eine halbe Million betragen sollen. Der Pächter soll jetzt schon ein Angebot von 800000 ℳ gemacht haben, falls man ihm das Stück als Eigentum überlassen wolle, doch ist wenig Aussicht dafür vorhanden, daß die Gemeinde zustimmen wird. Bis zum Heimfall wird das Grundstück längst in der Frankfurter Bahnlinie*) liegen und Millionen wert sein.

An einen Verkauf andrer Stücke des Waldes denkt nun natürlich niemand mehr. Ein Antrag des Frankfurter Rennvereins wegen Terrain für eine Galoppierbahn ist gar nicht ernstlich in Betracht gezogen worden. Der Verein hat sich auch ohne weiteres entschlossen, das nötige Land zu pachten."**)

*) Soll wahrscheinlich Baulinie heißen.

**) Schließlich ist vor kurzem das hier in Rede stehende Waldstück doch für 600000 Mark von der Gemeinde verkauft worden, zu welchem Entschlusse besondere Umstände beigetragen haben.

Doch genug der Einzelbeispiele und Ziffern! Beenden wir diese Betrachtung und suchen wir das Ergebnis, wenn vielleicht auch nicht ganz einwandfrei, zusammenzufassen. Der Kostenbetrag der Aufwendungen für Straßenland und Straßenbau ist dabei, soweit irgend möglich, bereits schätzungsweise von den Steigerungen abgesetzt, bez. die Kaufwertminderung um ihn verstärkt.

Überall und überall, wohin wir auch fassen: Steigerung der Kaufwerte des unbebauten Bodens, an der einen Stelle in bescheidenem, an der zweiten in hohem, an der dritten in geradezu fabelhaftem Grade, aber Steigerung überall. Und nicht etwa nur in den großen Städten! Die Bewegung hat auch kleinere Städte, wie Gießen, Oldenburg, Bernburg ergriffen, und sie hat selbst nicht Halt gemacht vor bisherigen Landgemeinden, wie an der Unterweser, und relativ so kleinen und abgelegenen Städten wie den Oldenburger Stadtgemeinden. Allerdings sind in unsern einzelnen Belegen sehr häufig die Zwangsversteigerungen nicht berücksichtigt. Aber auch, wenn wir deren Einfluß schätzungsweise einsetzen, so bleibt das Gesamtergebnis doch so wie eben hier ausgedrückt.

Das, was wir durch die obigen Belege nachgewiesen zu haben glauben, ist zunächst die Steigerung des Kaufwertes bei individuell denselben Grundstücken während der Beobachtungszeit. Zum Teil liegen hierfür direkte Belege vor; im übrigen aber glauben wir ohne weiteres annehmen zu dürfen, daß da, wo das Preisniveau für Bauland im allgemeinen gestiegen ist, die am Anfang der betreffenden Beobachtungsperiode vorhandenen individuellen Grundstücke erst recht gestiegen sind. Wir dürfen also danach behaupten, daß im allgemeinen in den aufblühenden Orten Deutschlands in den letzten Jahrzehnten dieselben unbebauten Grundstücke ganz außerordentlich im Kaufwerte gestiegen sind, und dabei ist der preisermäßigende Einfluß der Zwangsversteigerungen schon mit berücksichtigt.

Aber auch für die Steigerung des Preisniveaus von Bauland im allgemeinen liegen eine ganze Anzahl Belege vor, während es — worauf wir gleich unten kommen — an irgendwie entsprechend starken entgegengesetzten Erscheinungen fehlt. Wir müssen danach annehmen, daß im allgemeinen in den aufblühenden Orten Deutschlands auch dieses Preisniveau in den letzten Jahrzehnten eine starke Steigerung erfahren hat. Und auch bei diesem Ergebnisse ist bereits der Einfluß der Zwangsversteigerungen mit eingesetzt.

Wie eben schon angedeutet, kommen allerdings auch Rückschläge, Minderungen des Kaufwertes vor: wir haben sie nach Möglichkeit schon bei der Einzeldarstellung berücksichtigt. Aber im allgemeinen halten

sie doch den Steigerungen bei weitem nicht die Wagschale, auch wenn man die Zwangsversteigerungen durchaus gebührend berücksichtigt. Wo immer man in den aufblühenden Orten Deutschlands die Entwicklung des Kaufwertes des Baulandes für eine längere Zeit, für einige Jahrzehnte von der Gegenwart an rückwärts näher untersucht, überwiegen bei weitem die Steigerungen. Endlich hat auch diese Entwicklung wiederum mindestens häufig, vielleicht überhaupt die Gestalt wellenförmig aufsteigender Terrassen, und zwar jedenfalls sowohl die des einzelnen unbebauten Grundstücks, wie die des Preisniveaus des Baulandes. Die Zwangsversteigerungen sind dabei mit berücksichtigt.

Natürlich vermochten wir das uns bekannt gewordene Material vorstehend nicht absolut vollständig vorzulegen. Aber eine, wenn auch nur flüchtige Prüfung des übrigens nicht allzu bedeutenden weggebliebenen Restes hat ergeben, daß er unsre vorstehenden Behauptungen über die Steigerung des Kaufwertes des unbebauten Bodens in großen und kleinen aufblühenden Orten und über das Vorkommen und die Gewalt von Rückschlägen ebendaselbst teils bestätigt, teils ihnen wenigstens nicht wesentlich widerspricht — und all das unter Berücksichtigung der Zwangsversteigerungen. —

Vergessen darf aber allerdings bei all den vorstehenden Ausführungen nicht werden, daß sie sich nur auf aufblühende, d. h. vor allem nur auf an Bevölkerungszahl wachsende Orte beziehen.

* * *

Wenn man vom Osten, vom Auslande, von Russisch-Polen kommend wieder nach Deutschland zurückkehrt und nach langer Nachtfahrt sich allmählich Berlin nähert, so freut sich das Herz des Deutschen über die so viel besser gepflegte Landschaft, über die sauberen Steinhäuser, die relativ guten Chausseen, kurz über den äußeren Anblick einer fortgeschritteneren Kultur. Aber was ist das? Noch eine ganze Weile vor Berlin, noch fern draußen auf weitem freien Felde saust der Zug immer wieder an riesengroßen Plakattafeln vorbei, und auf denen lesen wir das Wort „Spekulationsterrains" —: soviel wir im Vorbeisausen erkennen können, preist auf ihnen irgend eine Landgesellschaft diese Felder weit, weit da draußen vor Berlin als geeignete Gegenstände zum Spekulieren mit Land an. So lasen wir wenigstens an einem Herbstmorgen des Jahres 1902, und die Tafeln werden wohl noch dort stehen. Da fällt einem ein großer Tropfen Wermut in den Becher patriotischer Freude. Ist das unsre deutsche Kultur? Wir eilen freudig dem Brennpunkte modernen deutschen Lebens zu, und

ziemlich das erste, was uns grüßt, ist das Wahrzeichen volks- und heimatverderbender Kräfte, ist die erfreuliche Mitteilung, daß sie ihre segensreiche Tätigkeit, uns von der Natur abzusperren und möglichst jeden Quadratmeter Landes durch Besetzung mit Mietkasernen in ein üppiges Mistbeet für Bodenzinsen zu verwandeln, schon bis weit, weit vor die Hauptstadt hinaus erstreckt haben.

In der Tat stoßen wir hier auf eine der bedenklichsten Seiten der modernen Entwicklung unsrer Bodenbesitz- und Bodenpreisverhältnisse. Das Hinaufschnellen der unbebauten Ländereien im Preise, ihre spekulative Bewertung als Bauland beschränkt sich längst nicht mehr auf die eigene Gemarkung der größeren Städte, sondern hat sich vielfach weit darüber hinaus in ihre Umgebung erstreckt. Im Frühjahre 1902 stellten wir auf Grund von Aussagen verschiedener guter Sachkenner z. B. fest, daß in der ganzen Elbebene zwischen Dresden und Pirna, welch letzteres, von der äußersten Dresdener Gemarkungsgrenze aus gerechnet, in der Luftlinie etwa 11, vom Ausgang des sogenannten Großen Gartens in Dresden und der Landstraße entlang aber etwa 15 km oberhalb Dresden an der Elbe liegt, einem Gebiet von stundenweiter Ausdehnung mit etwa anderthalb Dutzend Ortschaften, das sich an die ohnedies schon sehr weit ausgedehnte Dresdener Gemarkung nach Südosten anschließt, — daß also in diesem ganzen Gebiete damals höchstens noch an wenigen Stellen der Quadratmeter unaufgeschlossenen, rohen Feldes unter etwa 3 ℳ zu haben war, während an vielen Stellen die Preise weit höher gingen. Ob bei Ankauf sehr großer Flächen auf einmal die Preise wesentlich billiger gewesen sein würden, muß dahingestellt bleiben; dagegen war natürlich das im Elbüberschwemmungsgebiete liegende Land billiger. Und diese Preise bestanden, obwohl bei Fortsetzung der bisherigen Art und Weise der Besiedlung dieses Gebiet noch nicht einmal in Jahrzehnten auch nur annähernd bebaut sein würde, und obwohl die anstoßende, vor kurzem erst außerordentlich erweiterte Dresdener Gemarkung nach den bisherigen Begriffen noch Raum bietet für Hunderttausende, und endlich, obwohl das Jahr 1902 bereits in die Zeit einer schweren Grundstückskrise für Dresden und Vororte fiel, wenn auch anderseits das in Rede stehende Gebiet als besonders günstig gelegen bezeichnet werden muß.

Indes nicht für Dresden allein können wir derartige Dinge anführen. In der schon mehrfach zitierten Arbeit des Breslauer Statistischen Amtes (Breslauer Statistik, 19. Bd., III. Heft) heißt es z. B. — auf S. 127 —, nachdem mitgeteilt ist, daß sich von etwa 1893 an in Breslau eine sehr lebhafte Grundstücksspekulation entwickelt hat: „Naturgemäß mußte diese erhöhte Nachfrage dazu führen, daß auch

die Preise stiegen. . . . Nach sachverständiger Auskunft wird ergänzend mitgetilt, daß auch außerhalb des Weichbildes ganz übermäßige Preise gezahlt worden sind."*) Weiter in dem gleichfalls schon so oft angeführten Werke von Paul Voigt „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" lesen wir auf S. 191 über die sehr ausgedehnte Charlottenburger Gemarkung: „Bis zum Beginn der 60er Jahre war das außerhalb des eigentlichen Baugebietes liegende Terrain im allgemeinen noch als Ackerland oder gärtnerisches Land gewertet und mit 100—300 Talern per Morgen verkauft worden; seit dem Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre gibt es in der Charlottenburger Gemarkung kein Ackerland mehr. Die Mindestpreise selbst für entlegene und sehr große Komplexe stellten sich schon damals auf etwa 2000 Taler pro Morgen." Und dabei dürfte selbst heute noch kaum die Hälfte des überhaupt für die Bebauung in Betracht kommenden Gebietes der Charlottenburger Gemarkung bebaut sein. Ferner war über Hannover in einer kleinen Schrift: „Kommt der Krach?"**) von dem Königl. Baurat Unger auf S. 28 schon 1894 zu lesen: „Die Zeiten, in welchen der Grundbesitz in einer großen Stadt und in deren Umgebung nur durch Bebauung entweder mit Früchten oder mit Häusern angemessene Verzinsung finden konnte und daher ein Handelsobjekt war, dessen Wert lediglich durch den wirklichen Ertrag infolge der einen oder der andern dieser Benutzungsarten sich bestimmte, sind vorüber. Der Ertrag, welcher durch Benutzung oder Verpachtung der Ländereien als Acker- und Gartenland zu erzielen ist, entspricht in stundenweitem Umkreise der Stadt Hannover schon längst nicht mehr einer auch nur mäßigen Verzinsung des Verkaufswertes und hat daher kaum noch sonderliche Bedeutung."

Wie auch in mehr ländlichen Gegenden im Gefolge der Ansiedlung von Industrie, starken Emporschnellens der Bautätigkeit und der Zersplitterung der letzteren über ein größeres Gebiet im weiten Umkreise die bisherigen einfachen Feldfluren Baustellenpreise erhalten, haben wir oben S. 70 bei Blumenthal an der Unterweser gesehen.

Vielfach treiben gerade große Verkehrsunternehmungen, die als Haupt- oder Nebenzweck haben billiges Bauland zu erschließen,

---

*) Das Sperren der betreffenden Worte in diesem und den folgenden Zitaten ist von uns veranlaßt!

**) Hannover, Manz & Lange, 1894.

draußen die Preise in die Höhe. So sagte Oberbürgermeister Adickes*) im September 1900 auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in Trier: „Aber, meine Herren, wenn auch alles geschieht, was hier unter C2 angeregt worden ist, und wenn dadurch in gewissem Sinne auch eine ungesunde Steigerung der Bodenpreise verhütet werden kann, so kann man sich darüber doch nicht täuschen, daß einige der Mittel sehr zweischneidig sind. Denn die Anlage von Vorortbahnen steigert wieder die Bodenpreise, hat wenigstens entschieden die Tendenz dazu; auch wirken die Eingemeindungen sehr leicht nach dieser Seite hin."

In der Nähe von Berlin ist in den letzten Jahren der Teltowkanal entstanden, der bereits zu einer wesentlichen industriellen Belebung des von ihm durchzogenen Gebietes geführt hat. Über die Bodenpreissteigerungen, die dieses Unternehmen da draußen weit vor den Toren von Berlin hervorgerufen hat, in einer Gegend, die bis dahin wahrscheinlich zum großen Teil rein ländlichen Charakter getragen hatte, teilte Dr. Laur in einem Aufsatze in der „Deutschen Volksstimme", der Halbmonatsschrift der Deutschen Bodenreformer, in der Nummer vom 5. Dezember 1903 auf S. 710 u. 711 folgendes mit: „Die Teltowkanalverwaltung hat das Gelände, das sie für den Kanal benötigte, teils freihändig erworben, teils aber auch mußte zum Enteignungsverfahren geschritten werden. Überall stellte sich heraus, daß die Kanalverwaltung bedeutend höhere Preise zahlen mußte für dieses Kanalgelände, als das Land, landwirtschaftlich genommen, wert war!

Diese künstliche Steigerung der Preise ist an allen Stellen, die der Kanal durchschneidet, nachzuweisen. So erhielten in Kohlhasenbrück die früheren bäuerlichen Besitzer 25—50 ℳ für die Quadratrute; für das jetzt durch den Kanal „merkantil" beeinflußte Terrain verlangt man heute 140 ℳ für die Quadratrute. In der Gemeinde Stolpe hat der Morgen in dem Kanalgelände einen landwirtschaftlichen Wert von 1200 ℳ, jetzt werden verlangt 4000—6000 ℳ. Wiesengelände zwischen Griebnitzsee und Albrechtsteerofen von landwirtschaftlichem Wert von 1200 ℳ für den Morgen mußte von der Kanalverwaltung mit 3000—4000 ℳ erworben werden; gefordert wurden sogar 5000 ℳ. In Albrechtsteerofen selbst hat der Morgen ödesten Sandbodens einen landwirtschaftlichen Wert von 600 ℳ; die Kanalverwaltung hat dafür 2000 ℳ bezahlen müssen. Die Verhältnisse in Teltow-Schönow sind ja bekannt und eingehend von unsrer „Deutschen Volksstimme" (1901, S. 573) gewürdigt.

*) Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, 33. Band, I. Heft, S. 181.

Ein interessantes Beispiel vom Steigen der Grundrente an den Kanälen gibt uns Lichterfelde-Steglitz. Dort kaufte der bekannte Herr v. Carstenn-Lichterfelde zu Anfang der 70er Jahre den Grund und Boden mit 0,50 M für den Quadratmeter; eine Terraingesellschaft kaufte dies auf mit 11—12 M für den Quadratmeter. Im Enteignungsverfahren mußte die Kanalverwaltung 18—20 M für den Quadratmeter zahlen.

Noch bedeutender sind die Steigerungen an der östlichen Strecke des Kanals, weil hier das Terrain reines Bauland geworden ist. In Rudow-Johannisthal beträgt der landwirtschaftliche Wert eines Morgens 800—1200 M. Die Kanalbauverwaltung hat hier für 3000 M gekauft. Die Rudower Bauern haben an einen Zwischenhändler den Morgen mit 4—5000 M verkauft, dieser wieder an eine Terraingesellschaft mit 7—11000 M!! In Alt-Glienicke hat die Kanalverwaltung mit 3000 M den Morgen gekauft; jetzt nach Fertigstellung des Kanals gilt hier der Morgen 9500 M! Als Ackerland gerechnet, war der Wert dieses Terrains 8—900 M.

Dies sind die Preissteigerungen auf der ganzen Linie des Kanals; es ist offiziell festgestellt worden, daß durch den Bau des Teltowkanals die Preise um das Drei- bis Vierfache gestiegen sind! Allerdings hat die Kanalverwaltung davon nichts gehabt, im Gegenteil, sie hat noch „merkantil" beeinflußte Extrapreise bezahlen müssen! Alle diese Mehrwerte sind ohne ihr Zutun, nur weil der Kanal gerade dort durchgeführt wurde, in die Taschen der glücklichen Anlieger geflossen und vor allen Dingen der Terraingesellschaften, die zum Teil schon bestanden, zum Teil aber — wie das „Industrie-Viertel Berlin-Tempelhof" und die „Terraingesellschaft am Teltowkanal Rudow-Johannisthal A.-G." — zur Ausbeutung des Geländes am Teltowkanal ad hoc gegründet sind.

Gerade diese Verhältnisse sind ein schlagender Beweis für unsre Theorie, wie sie Pohlman in unsrer Bundesschrift „Die vergessene Grundrente" niedergelegt hat; sie sind Grundlagen von unschätzbarem Werte für unsern jetzt beginnenden Kampf für eine gerechte Ausgestaltung „künftiger Kanalprojekte!"

In der Tat sollte man bei den bevorstehenden großen preußischen Kanalbauten durch rechtzeitigen Landerwerb des Staates und der Gemeinden, durch eine Wertzuwachssteuer u. dergl. dafür sorgen, von denjenigen, denen solche großen Landgewinne zufallen, einen angemessenen Teil des Gewinnes für die Allgemeinheit zu erlangen, namentlich aber auch dafür, durch rechtzeitige scharfe Bauordnungs- und Bebauungsplanbestimmungen nach dem Grundsatze der Gartenmäßigkeit zu verhüten, daß die Steigerung der Bodenpreise wiederum auf

diesem neuen Siedelungslande die alten Übelstände der viel zu dichten Besiedlung, des Mietkasernenbaues usw. erzeugen.

Noch mehr als einen Beleg könnten wir des weiteren anführen für das Hinausgreifen der Bodenspekulation und beträchtlicher Bodenpreise weit über die gegenwärtigen Gemarkungen der großen Städte hinaus; aber das bisher Angeführte wird vorderhand genügen.

Nun mag ja allerdings bei den von uns angeführten Beispielen unter dem Druck einer später eintretenden Krise mehrfach auch wieder eine Rückbildung der Preise sich eingestellt haben oder sich noch in Zukunft einstellen. Aber es ist schwer zu glauben, daß diese wieder bis zum Ackerwerte hinunterführen sollte; ein sehr erheblich darüber hinausgehender Kaufwert wird auch in diesen Vorortgegenden weit draußen, nachdem sie einmal derart gestiegen sind, jedenfalls auf alle Fälle übrig bleiben, solange wir nicht geradezu von einer wirtschaftlichen oder politischen Katastrophe betroffen werden. Das ist auch nach Analogie der Vorgänge in der Berliner Umgegend in der 70er Krise anzunehmen, über die Paul Voigt sich auf S. 119/20 seines Werkes wie folgt ausspricht: „Durch die Gründerjahre wurde in vollständiger Verfälschung der ursprünglich an die englischen Baugenossenschaften anknüpfenden Ideen die Ära der kapitalistischen Terrainspekulanten für die Berliner Umgegend eingeleitet. Ein großer Teil des Grund und Bodens kam in die Hände gewerbsmäßiger Terrainspekulanten. Mit einem Schlage wurden die Grundbesitzer der Umgegend über die Möglichkeit, durch Verwandlung ihrer Sandschollen in Bauland fabelhafte Reichtümer zu erwerben, aufgeklärt. Die Wertbegriffe erfuhren eine vollständige Umgestaltung; die Bodenpreisbildung vollzog sich jetzt überall unter Rücksicht auf die Möglichkeit der zukünftigen Verwertung als Bauland. Wohl trat in der zweiten Hälfte der 70er Jahre ein starkes Sinken der Bodenpreise ein; an vereinzelten Stellen fand sogar zeitweise eine Rückbildung zum Ackerwert statt. Im allgemeinen aber hielten begreiflicherweise die Grundbesitzer überall dort, wo einmal eine intensivere Terrainspekulation eingesetzt hatte, an der Bewertung ihrer Ländereien als Bauland fest, wenn sie auch zu erheblich niedrigeren Preisen als in den Gründerjahren zu verkaufen bereit waren."

Andrerseits darf man freilich nach den vorstehenden Ausführungen nicht etwa annehmen, daß nun überall in weitem Umkreise um die größeren Städte bei uns das unbebaute Land bereits ungeheuerliche Preise erreicht habe. Es ist vielmehr eine sehr bemerkenswerte und trostreiche Tatsache, daß es verschiedene Belege sehr wahrscheinlich machen, daß namentlich größere Komplexe unaufgeschlossenen, un-

bebauten Landes in der Nachbarschaft unsrer großen Städte auch heute noch vielfach erst einen Preisstand erreicht haben, der zwar an sich hoch sein mag, im Vergleich zu den üblichen Preisen der dicht vor der Bebauung stehenden Baustellen aber jedenfalls sehr niedrig ist, — auch wenn man die Kosten in Rücksicht zieht, welche die Umwandlung jener Flächen in richtige Baustellen durch Abtretung des Straßenlandes und die Kosten des Straßenbaues auf alle Fälle noch verursachen würde.

In dem 1903 erschienenen Ergänzungshefte II der Charlottenburger Statistik (Charlottenburg, Karl Ulrich & Co.), das eine Reihe wertvoller graphisch-statistischer Tafeln enthält, findet sich z. B. auf Tafel 17 eine Darstellung des Wertes des unbebauten Bodens in den einzelnen Stadtbezirken des Charlottenburger Weichbildes nach der Einschätzung für die dortige kommunale Grundsteuer nach dem gemeinen Werte. Aus dieser Tafel, die sich auf das Jahr 1901 bezieht, geht hervor, daß damals noch in annähernd der Hälfte des Charlottenburger Weichbildes, in den weiten Bezirken nördlich der Spree und im Stadtteil Westend, der Wert des Quadratmeters unbebauten Bodens nur auf weniger als 10 *M* geschätzt wurde, in Westend z. B. auf 6,26 *M*, Am Königsdamm südlich auf 5,56 *M*, Am Königsdamm nördlich gar nur auf 4,67 *M*. Und in einem weiteren großen Teile des Weichbildes, in Kalowswerder, Martinikenfelde, Halbinsel stand der Wert des unbebauten Quadratmeters immerhin erst zwischen 10 und 20 *M*. Und das, obwohl in diesem ganzen Gebiete, namentlich aber in dem letzterwähnten Teile, bereits Anfänge der Bebauung und Aufschließung vorhanden sind. Demgegenüber wurde der Wert des Quadratmeters der unbebauten Grundstücke in den Stadtgegenden, wo es sich vermutlich im wesentlichen um nahe vor der Bebauung stehende fertige Baustellen handelte, weit, weit höher geschätzt — z. B. im Schloßviertel Nr. 1 (des Plans) auf 33 *M*, Kurfürstendamm Nr. 3 auf 54 *M*, in der Inneren Stadt Nr. 13 auf 64 *M*, Lützow Nr. 3 auf 56 *M*, bei den weiter innen gelegenen Grundstücken aber noch weit höher, z. B. Hochschulviertel Nr. 1: 71 *M*, Ostviertel Nr. 5: 88 *M*, Ostviertel Nr. 2: 125 *M* und Innere Stadt Nr. 4 endlich sogar 178 *M*. Demgegenüber bemerkte über Charlottenburg Paul Voigt einige Zeit vorher sehr richtig auf S. 216 seines Werkes: „Jedenfalls sind die Bodenpreise in dem nördlich der Hamburger Bahn und der Spandauer Chaussee belegenen Gebiet derartig niedrig, daß sich noch jetzt die schärfsten baupolizeilichen Beschränkungen ohne positive Vermögensverluste für die Grundbesitzer einführen ließen, zumal sich das Terrain großenteils noch in den Händen der ehemaligen Ackerbürger befindet. Zum mindesten aber sollte dieses Gebiet dem Vororthochbau (4 Stock, $^5/_{10}$ der Fläche bebaubar) unter-

worfen werden, bei dem die Grundeigentümer immer noch viele Millionen gewinnen würden, da sich der Quadratmeter auch in den Arbeitervierteln des Vororthochbaues auf mindestens 30—40 ℳ stellt. Die Grundbesitzer würden also nicht geschädigt, dem Gemeinwohl aber würde erheblich genützt, wenn ein derartig großes Gebiet, das mit dem Landhausbezirk von Westend zusammen mehr als die Hälfte des Charlottenburger Weichbildes umfaßt, der intensivsten Bebauung entzogen würde."

In Breslau kosteten nach der Breslauer Statistik (19. Bd., III. Heft, S. 12) die in den Jahren 1891—95 aufgelassenen unbebauten Parzellen, die zwar innerhalb des Stadtgebietes, aber mehr als 2 km entfernt vom Rathause lagen, im Durchschnitt pro Quadratmeter nur 5 ℳ. Hierunter sind aber noch viele richtige Baustellen einbegriffen. Nimmt man nur die Parzellen, die über 5000 qm groß waren und die daher vermutlich nur noch ganz wenige aufgeschlossene, fertige Baustellen enthielten, so stellt sich ein Preis von nur 3 ℳ pro Quadratmeter heraus. Nun ist allerdings, wie wir oben gesehen haben, gerade nach 1895 der Preis des unbebauten Landes in Breslau beträchtlich gestiegen; aber er ist nach 1900 vermutlich bereits wieder gefallen, und wir dürfen annehmen, daß auch heute noch im Breslauer Stadtbezirke, mindestens aber in seiner nächsten Nachbarschaft größere Landkomplexe zu mäßigen Preisen zu haben sind — freihändig, und erst recht natürlich in der Zwangsversteigerung.

Über Elberfeld sagt Dr. R. Eberstadt in seinem Buche „Rheinische Wohnverhältnisse" (Jena, G. Fischer, 1903) auf S. 72: „In den entfernteren Außenbezirken (d. h. des Elberfelder Weichbildes) sind in den letzten Jahren große zusammenhängende Geländeflächen zu Spekulationszwecken angekauft worden; die angelegten Preise betragen je nach Lage 4 ℳ (Katernberg, Norden) bis 8 ℳ (Süden) für ungeregeltes Gelände, also ohne Straßenkosten." Der Preis der fertigen, aufgeschlossenen Baustellen in den Elberfelder Außenbezirken betrug dagegen in den Jahren 1900—1902 nach der gleichen Quelle etwa 20—50 ℳ.

Für die Umgegend von Dresden ist uns selber im Frühjahre 1902 bei unsern Nachforschungen dort mitgeteilt worden, daß die Hänge und Hochebenen außerhalb der Dresdener Gemarkung, welche die oben besprochene Elbebene zwischen Dresden und Pirna in einer Entfernung von etwa 1—5 km vom Flusse begleiten, damals in der Hauptsache noch landwirtschaftliche Preise hatten.

Nach diesen Belegen, zu denen sich noch andre fügen ließen, darf man wohl annehmen, daß in weitem Umfange selbst bei den Großstädten

Deutschlands, teils innerhalb ihrer Gemarkung, teils und namentlich aber in naher Nachbarschaft derselben, noch große Flächen erst einen Preisstand erreicht haben, der eine ganz anders weiträumige und gartenmäßige Bebauung, als sie in diesen Städten bisher üblich ist, zulassen und der sie überhaupt geeignet machen würde, als Grundlage einer wenigstens einigermaßen eingreifenden Reform zu dienen. Voraussetzung allerdings wäre wohl, was die Erwerbung anlangt, daß diese in großen, gleich in ganzen zusammenhängenden geschlossenen Landkomplexen, am besten ganzen Landgütern, erfolgte. Hier eröffnet sich bei schnellem Eingreifen, namentlich durch einschneidende Bauordnungs- und Bebauungsplanbeschränkungen nach dem Grundsatze der Gartenmäßigkeit, ein Feld für wirkliche reformatorische Taten! —

Wir wenden uns nach dem allen zum Schlusse auf Grund einer flüchtigen Durchsicht des Materials noch kurz der Erörterung des Verhältnisses zwischen dem Kaufwerte zu, den ein und dieselben Grundstücke als Baustellen dicht vor der Bebauung haben und dem, den ihr Boden dann später hat, nach der Bebauung. Mit letzterem Werte ist natürlich der Grundrentenkaufwert gemeint. Als „Kaufwert" und „Grundrentenkaufwert" betrachten wir jedoch in dieser Eröterung hier nur den auf Grundlage der freihändigen Verkäufe festgestellten Wert.

An und für sich sollte man denken, daß im allgemeinen der Grundrentenkaufwert des Bodens eines bebauten Grundstückes bald nach der Bebauung nicht unerheblich höher sein müßte, als der Kaufwert des Grundstückes als Baustelle dicht vor der Bebauung. Denn solange ein Grundstück unbebaut ist, muß doch immer noch die Unsicherheit, ob und wann die Bebauung eintreten und tatsächlich durchgeführt sein wird, preisdrückend wirken. Aber dem widersprechen anscheinend einige Stellen bei P. Voigt, „Grundrente und Wohnungsfrage usw.", in denen in der Hauptsache auch nur auf Grundlage von freihändigen Verkäufen festgestellte Werte zur Erörterung stehen dürften. In diesem Werke lesen wir nämlich auf S. 230 über den innerhalb der Berliner Stadtgemarkung gelegenen Teil des Kurfürstendammes: „Nach der Bebauung ist eine wesentliche Wertsteigerung des Grund und Bodens nicht mehr eingetreten. Auch am Kurfürstendamm zeigt sich die Erscheinung, der wir so häufig in Berlin begegnen. Die Terrainspekulation versteht es, die Bodenpreise bis zu der bei der gegebenen baulichen Ausnutzung überhaupt noch möglichen Höhe zu treiben." Und über einige Charlottenburger Straßen sagt P. Voigt auf S. 211/12, indem er den berechneten Bodenwert bei bebauten Grundstücken „mit den Baustellenpreisen" vergleicht, „wie sie unmittelbar vor Errichtung eines Hauses in den betreffenden Straßen gezahlt wurden", zunächst zwar: „Vergleicht

man den berechneten Bodenwert, wie er sich nach Errichtung und mehr-
Strohmann des Terrainspekulanten war, gingen die Baustellenpreise
so ergibt sich, daß die Baustellenpreise dort, wo ein potenter Bauunternehmer auf eigenes Risiko das Gebäude errichtet hat, fast immer wesentlich niedriger als die berechneten Bodenwerte waren"; aber dann heißt es weiter: „Wo dagegen der Bauunternehmer lediglich ein Strohmann des Terrainspekulanten war, gingen die Baustellenpreise über den nachher erzielten faktischen Bodenwert noch hinaus oder kamen ihm wenigstens sehr nahe." Endlich und vor allem ist auf S. 242 zu lesen: „Die Preisbildung in der Kolonie Grunewald hat sich wie in allen der Bebauung neu erschlossenen Gegenden abweichend von der Preisbildung in älteren Bebauungsgebieten vollzogen. Hier (gemeint sind eben diese älteren Bebauungsgebiete!) sind die Terrainspekulanten über die ungefähr mögliche Höhe des aus der Art der baulichen Ausnutzung resultierenden Bodenpreises unterrichtet und lassen die Baustelle an den Erbauer eines Hauses nur zu einem wenig unter dem Maximum bleibenden Preise ab." Im übrigen ist es vielleicht nicht überflüssig anzumerken, daß der „Bodenwert" der bebauten Grundstücke bei P. Voigt identisch ist mit unserem Grundrentenkaufwerte hier.

Indes vermögen wir in diesen Stellen von P. Voigt doch keine rechte Widerlegung unsrer zuerst ausgesprochenen Vermutung zu erblicken, daß der Kaufwert der Baustelle dicht vor der Bebauung im allgemeinen nicht unerheblich niedriger sein müsse, als der Grundrentenkaufwert derselben Stelle in bebautem Zustande kurze Zeit nachher. Die P. Voigtschen „Bodenwerte" der bebauten Grundstücke in den obigen Zitaten sind gewonnen durch Abzug des Gebäudewertes vom „gemeinen Werte" der ganzen bebauten Grundstücke. Diese gemeinen Werte sind aber aller Wahrscheinlichkeit nach*) nicht unerheblich niedriger, als die tatsächlichen freihändigen Verkäufe, und das muß sich dann natürlich auch auf die auf dieser Grundlage beruhenden berechneten „Bodenwerte" übertragen. Die von P. Voigt zum Vergleiche herangezogenen Baustellenpreise sind aber wahrscheinlich im wesentlichen einfach freihändige Verkaufspreise und derart könnte sich ihr Hinaufragen bis auf und über das Niveau der Grundrentenkaufwerte zwanglos erklären.

Nun liegen zwar auch noch aus andern Städten Andeutungen in der Richtung eines Gegenbeweises gegen unsre an die Spitze gestellte Vermutung vor. In den Kreisen der Dresdener Bodenspekulation gibt es ein etwas derbes Wort: „Die Baustelle hat Wert, das Haus ist

*) Siehe Breslauer Statistik, 19. Bd., III. Heft, S. 112, und in Verbindung damit P. Voigt, S. 5, besonders die Anmerkung.

Dreck." Allein das ist doch nur eine vage Äußerung, auf die man keinen Beweis bauen kann. Ferner sagt Fritz Trefzer, der in einer 1894 erschienenen kleinen Arbeit*) für die Stadt Bern die „Bodenwerte" bei bebauten Grundstücken in bekannter Weise durch Abzug der Gebäudewerte von den Gesamtpreisen (bei freihändigen Verkäufen) berechnet und auch die Preise des unbebauten Landes verfolgt hat, auf S. 10: „Wir konstatieren ferner, daß da, wo die indirekt durch Rechnung gefundenen Preise mit denen des zunächst gelegenen offenen Landes verglichen werden konnten, gar keine oder nur sehr geringe Differenzen hervortraten." Aber hier ist wiederum nicht so recht klar, was mit „offenem Lande" gemeint ist, ob nur — wie es einzig richtig wäre — aufgeschlossenes, richtige, fertige Baustellen darstellendes oder auch unaufgeschlossenes. Auch ist der Ausdruck „sehr geringe Differenzen" zu unbestimmt. Kurz, ein richtiger Gegenbeweis gegen die von uns ausgesprochene Vermutung ist, nach flüchtiger Durchsicht des uns vorliegenden Materials wenigstens, wohl kaum zu erbringen.

Wahrscheinlich liegt die Sache vielmehr so, wie sie oben in der einen Stelle von P. Voigt eigentlich schon ausgedrückt ist: normaler und solider Weise ist der Baustellenpreis dicht vor der Bebauung ein Stück niedriger als nachher der Grundrentenkaufwert desselben Bodens in bebautem Zustande. Aber in den allerdings wohl recht häufigen Fällen, wo mit Hilfe des Bauschwindels die Baustellenpreise vor der Bebauung schwindelhaft in die Höhe getrieben sind, erreichen sie das Niveau des bald nach der Bebauung vorhandenen Grundrentenkaufwertes, ja übersteigen es oft. In diesen Fällen tritt dann eben erst durch die Bebauung und den tatsächlichen Ertrag des Hauses jene Feststellung, daß der Baustellenpreis unhaltbar hoch war, ein, die schon vor der Bebauung hätte maßgebend sein sollen.

Schlußwort zu Kapitel 3 und 4.

Vorbemerkung.

Die Vorbemerkungen 1 und 2 zum 4. Kapitel gelten auch hier.

Wir sind am Ende unsres ersten, die Tatsachen der Wertentwicklung beschreibenden Teiles. Wir haben die gewaltige Bewegung der

*) Die Grundpreise in der Stadt Bern. Basel, Verlag von Dr. H. Müller, 1894.

Kaufwerte des bebauten wie des unbebauten Bodens in den aufblühenden Städten Deutschlands in den letzten Jahrzehnten an unsern Augen vorüberziehen lassen. Wohin wir auch blicken, fast in allen diesen Orten, in großen wie in kleinen, ein machtvolles Aufsteigen. Zwar zeigen sich innerhalb längerer Perioden in der Regel auch Rückschläge; namentlich die 70er Krise macht einen Einschnitt, und das ganze Aufsteigen scheint, wenn man längere Zeiten ins Auge faßt, mehr die Gestalt wellenförmig aufsteigender Terrassen als die eines ununterbrochen ansteigenden Bergrückens zu haben. Aber im allgemeinen ist die Linie der Entwicklung doch eine stark aufsteigende, sowohl bei dem bebauten wie bei dem unbebauten*) Boden, darüber kann kein Zweifel sein.

Natürlich muß diese Entwicklung auf große Gewinne für die glücklichen Besitzer des Bodens hinwirken, aber diese Gewinnaussichten werden noch verstärkt durch einen andern Umstand, auf den bisher zu wenig geachtet worden ist. In den Zeiten ungünstiger, verlustbringender Preise ist nämlich anscheinend trotz vermutlichen starken Anschwellens der Zwangsversteigerungen die Zahl der Umsätze sehr viel kleiner als umgekehrt in den Zeiten hoher, gewinnbringender Preise. Es wäre sehr zu wünschen, daß bald einmal auf diese recht schwierige Kombination zwischen Preisentwicklung und Umsatzhäufigkeit unter dem Gesichtspunkte von Gewinn und Verlust für die Bodenbesitzer näher eingegangen würde. Wir müssen uns hier damit begnügen, zu wiederholen, daß unsres Erachtens durch diese Gestaltung der Umsatzhäufigkeit die Gewinnchancen der Grundstücksbesitzer erheblich vermehrt werden.

Allerdings darf man andrerseits Preisdifferenzen zugunsten der Besitzer nicht ohne weiteres und ohne jeden Abzug als Gewinn dieser buchen. Bei unbebauten Grundstücken spielt hier — wenigstens privatwirtschaftlich — die Frage, wieviel der Besitzer während der Zeit seines Besitzes an Zinsen und Zinseszinsen zugesetzt hat, eine große Rolle; und bei bebauten drängt sich die Erwägung auf, ob die Kaufwertsteigerung des Bodens nicht vielleicht öfters die Amortisation des

*) Nach Abschluß dieser Untersuchungen wird uns von befreundeter Seite bemerkt, daß für die Kaufwertentwicklung des unbebauten Bodens die wellenförmige Terrassierung früher wohl zutreffe, daß aber neuerdings infolge des Eingreifens der großen Banken in die Terrainunternehmung und Bodenspekulation ein Fallen der Preise überhaupt nicht mehr vorkomme, sondern statt dessen nur noch ein Stillstehen, eine Stagnation der Preise vor dem neuen Aufstiege. Dieser Einwand dürfte sich nun allerdings wohl nur für eine Anzahl großer Städte erheben lassen und bedarf auch für diese natürlich noch eingehender Prüfung. Immerhin erscheint er nicht ganz unbeachtlich, und deswegen wollten wir ihn hier wenigstens erwähnen, wenn wir uns auch auf eine nähere Erörterung nicht mehr einlassen können.

Gebäudes ersetzen muß, indem diese möglicherweise nicht selten in dem laufenden Mieterträge **nicht** enthalten ist. Wir hoffen, auf diese Fragen im dritten Abschnitte dieser Arbeit noch etwas näher eingehen zu können.

Aber auch sonst fehlt es dem Bilde der Kaufwertentwicklung, das sich, von der Seite der glücklichen Besitzer her betrachtet, als so glänzend darstellt, nicht an Schatten. Vor allem ist hier die hohe Verschuldung — und nicht nur die der bebauten Grundstücke! — zu nennen: eine ungemein wichtige Frage, auf die wir aus Zeitmangel hier leider gar nicht eingehen konnten.

Und dann ist nicht zu vergessen, worauf schon in den Vorbemerkungen zu Kap. 3 und 4 hingewiesen worden ist, daß den aufblühenden und an Volkszahl zunehmenden Städten Deutschlands in den letzten Jahrzehnten doch auch eine ganze Anzahl stillstehender oder gar abnehmender gegenübergestanden haben. Man wird annehmen dürfen, daß in diesen im allgemeinen kein Fortschreiten der Grundrentenkaufwerte und der Kaufwerte des Baulandes, sondern Stillstand und Rückgang, keine Gewinne, sondern weit eher Verluste zu verzeichnen sind. Zur volkswirtschaftlichen Gesamtbilanz gehören aber auch sie! —

Aber freilich — das dürfen wir wohl, auch ohne uns nähere Kenntnis von dem eben erwähnten Vorgange zu verschaffen, sagen —: **der Grundton** des Bildes bleibt immer, trotz Rückschlägen, trotz mancher Einwände im einzelnen, trotz der Verschuldung und trotz stillstehender oder zurückgehender Städte, **eine ungeheure Wertzunahme** des städtischen Bodens im ganzen in Deutschland und ein **Einheimsen riesiger unverdienter Gewinne** daselbst!

Zweiter Abschnitt.

Unsre Stadterweiterung und ihr System.

Fünftes Kapitel.

Besitzverhältnisse und Besitzzersplitterung.

Vorbemerkungen zum fünften Kapitel.

1. Die Ausführungen dieses Kapitels beziehen sich nur auf das Deutsche Reich.

2. Ebenso beziehen sich diese Ausführungen naturgemäß nur auf die anwachsenden Orte des Deutschen Reiches — es sei denn, daß der Zusammenhang deutlich etwas anderes ergibt.

Da unten, da liegt sie, die Stadt! Wir schauen vom Berge auf sie hinunter. Wie ein großes, vielgliedriges, gefräßiges Ungeheuer liegt sie da zwischen den grünen Fluren: an den großen Landstraßen entlang reckt es seine langen Fangarme, in der Mitte liegt der unförmliche Körper zusammengeballt; Rauch und Dunst schweben um sie her, ein dumpfes, verworrenes Dröhnen durchzittert von ihr aus unablässig die Luft. Und in ihrem Innern, da ringt und flutet es von Leben aller Art: auf den Straßen drängen und stoßen sich die Menschen, rattern die Wagen, schellt die „Elektrische"; in den Häusern wird gehandelt, gearbeitet, gelacht, geweint, da halten Tod und Leben wechselweise ihren Einzug, da spielt sich der ganze „Jahrmarkt des Lebens" ab, mit allen seinen Abstufungen vom Erhabenen bis zum Lächerlichen, von der Verzweiflung bis zur zitternden höchsten Freude.

Und alljährlich wächst dieses gefräßige Ungeheuer „Stadt"! Eine der umgebenden Fluren nach der andern verschlingt es. Alte Leute, die lange nicht in ihrer Heimat waren, fassen sich an den Kopf, wenn sie endlich zurückkehren: wo sind die Fluren, wo sie als Kinder spielten, wo der Garten des Nachbars, aus dem sie Birnen und Äpfel stibitzten? Fort, verschwunden, bebaut! Wo sind die idyllischen Ausflugsorte ihrer

Kindheit nahe vor den Toren? Längst mit dampfenden Fabriken besetzt, mit gewerbreichen Vorstädten, wo die Säge kreischt und der Hammer dröhnt. Und so geht es weiter mit diesem Wachstum, Jahr um Jahr! —

Und wir nehmen das alles so ruhig hin, als etwas Selbstverständliches, ohne uns viel Sorgen und Gedanken darum zu machen. Und doch werden diesem ganzen Vorgange nicht viele in der langen Geschichte unsres Volkes an Bedeutung gleichkommen! Und nicht nur das: dieser von uns so gleichmütig hingenommene Vorgang stellt schon in dem rein äußeren Wachstum der Stadt ein schweres und wichtiges Stück Geschichte dar, das voll ist von Mühen und Widerwärtigkeiten, voll ist aber vor allem von erbitterten Interessenkämpfen und von Ausschreitungen des menschlichen Eigennutzes mannigfachster Art.

Ja, sie wächst, die Stadt, alljährlich — aber das ist keine so ganz einfache Sache. So, wie sie daliegt, ist sie hineingesetzt in eine Flur, die ihrerseits oft eine mehr als tausendjährige Geschichte hinter sich hat und die für deren Bedürfnisse zugeschnitten war, aber nicht für das, eine wachsende Stadt von Zehntausenden und Hunderttausenden in sich aufzunehmen. Und nur langsam und unter großen Mühen und schweren Kämpfen, Stück für Stück, geht die Umwandlung der alten Bauern- und Gärtnerflur in geordnete städtische Grundstücke vor sich. Schon rein technisch erheben sich mancherlei Schwierigkeiten. Da sind Straßen verschiedener Art und Güte zu bauen, die verschiedensten Sorten von Pflaster, Bürgersteig und Straßenbefestigung kommen in Frage, Höhen- und Tiefenverhältnisse müssen berücksichtigt werden; Verkehr, Schönheit, Feuersicherheit, alles verlangt sein Recht. Und dann die Versorgungsnetze und die Kanalisation! Die Abwässer, die Auswurfstoffe, der Müll müssen beseitigt, Wasser, Gas, Elektrizität müssen zugeführt werden. Dazu sind Schleusen, Rohre, Dämme erforderlich, ein ganzes, bis ins Feinste verästeltes Netz von großen und kleinen Kanälen und Leitungen aller Art ist nötig. Ja, diese Aufgaben drängen sich sogar am allermeisten auf, denn sie liegen auf dem Gebiete der Hygiene und von ihrer glücklichen Lösung hängen Leben und Gesundheit der immer stärker anschwellenden städtischen Massen ab.

Sind derart die technischen Aufgaben schwierig, so sind es die rechtlichen nicht minder. All das eben Angeführte muß geleistet, gebaut, geschaffen werden auf Fluren hinaus, die von Haus aus in der Regel nicht einem oder zwei, sondern Dutzenden, ja Hunderten von Besitzern gehören. Gewiß sind viele davon willig, aber viele andre sind auch störrisch, eigensinnig, habgierig, uneinsichtig. Die Anwendung rechtlicher Zwangsgewalt aber ist kostspielig und hängt von allerhand Voraus-

setzungen ab. So ist man immer wieder auf Verhandeln, Begütigen, Überreden, Entschädigen angewiesen; vieles gelingt erst beim zweiten, dritten, vierten, zehnten Anlaufe, andres gar nicht, und noch nach Jahrzehnten und vermutlich sogar Jahrhunderten wird die Stadt die Wunden und Verunstaltungen an ihrem Leibe zeigen, die ihr so zugefügt worden sind. Mögen die Schwierigkeiten dort größer und da kleiner sein, aber vorhanden sind sie sicherlich überall. Noch mühsamer und schwerer aber als die doch immerhin mit Autorität und Zwangsgewalt ausgestattete öffentliche Behörde hat oft die private Tätigkeit zu kämpfen. Denn der beinahe wichtigste Teil der ganzen Stadterweiterung, die Vereinigung der zahlreichen, bisher nach landwirtschaftlichen, gärtnerischen und dergleichen Gesichtspunkten geformten Besitzstücke, in welche die umgebenden Fluren zerfallen, in richtige, ordnungsmäßige Baublöcke und wiederum deren Zerlegung in richtige anbaufähige einzelne Baustellen, also dieser beinahe wichtigste Teil der Stadterweiterung ist — ein denkwürdiges Zeugnis für die privatkapitalistische Verblendung unsrer Epoche! — im allgemeinen überwiegend der privaten Tätigkeit überlassen. Hier ist das Feld der Terraingesellschaften und der einzelnen privaten „Aufschließenden". Sie bilden, wenn auch nicht ausschließlich, so doch großenteils die sogenannte Bodenspekulation. Diese ist bei uns mehr und mehr beinahe von aller Welt angeklagt und geschmäht worden und wir werden in einem späteren Kapitel sehen, mit wie viel oder wie wenig Recht. Aber das eine sei doch schon hier gesagt, daß jedenfalls der eben erwähnte Teil der Bodenspekulation mit sehr großen Schwierigkeiten zu kämpfen hat. Da ihm natürlich noch viel weniger als der öffentlichen Behörde rechtliche Zwangsgewalt zusteht, um die zahllosen wider- und auseinanderstrebenden Terrainbesitzer, mit denen der Aufschließende es sehr oft zu tun hat, sich willig und gefügig zu machen, so gehört für diesen Teil der Bodenspekulation wohl meist ein außerordentlicher Aufwand von Geld, Zeit, Mühe, Geduld, Menschenkenntnis, List und Geschick dazu, um zum Ziele zu kommen, zumal weiterhin das Terrain nicht nur zusammenzubringen, sondern auch wieder durch Verkauf zu verwerten ist.

Diese Verhältnisse und Schwierigkeiten sind es, mit denen die Stadterweiterung zu tun hat, und auf sie und den ganzen Vorgang der Stadterweiterung müssen wir jetzt etwas näher eingehen. Zuvor aber sind noch einige Begriffsbestimmungen zu geben für Begriffe, mit denen nun fortdauernd zu arbeiten ist. Wir gebrauchen nämlich die folgenden Begriffe im fünften und den folgenden Kapiteln, soweit nicht deutlich aus dem Zusammenhange etwas andres hervorgeht, durchweg in dem hier nachstehend angegebenen Sinne, während in

den voranstehenden Kapiteln eventuell auch einmal eine Abweichung von diesem Sinne vorkommen kann. Dabei wollen wir nicht behaupten, daß man „Stadterweiterung" und „Aufschließung" nicht vielleicht auch noch etwas anders definieren könne; für unsre Zwecke halten wir aber die nachfolgenden Definitionen für genügend.

1. Unter „Stadterweiterung" verstehen wir die Gesamtheit der auf die Gewinnung neuer Baugebiete durch Umwandlung bis dahin rohen Feldes u. dergl. in fertige, bebauungsfähige einzelne Baustellen und Darbietung dieser an die Bautätigkeit gerichteten oder wenigstens aus diesem Anlaß erfolgenden wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Maßnahmen. Es gehören zu ihr also sowohl behördliche Maßregeln, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen und die häufig von den Gemeinden selber übernommene Ausführung des Straßenbaues, wie andrerseits private Tätigkeiten, wie die Tätigkeit der Terraingesellschaften usw. Nicht mehr zur Stadterweiterung rechnen wir die eigentliche Bautätigkeit, wohl aber sämtliche Besitzwechsel in Grundstücken, die aus Anlaß dieses ganzen Umwandlungsprozesses erfolgen, bis zu und mit denen, durch welche die Baustellen in die Hand des endlichen Bauenden kommen. Allerdings sind viele von diesen Besitzwechseln rein spekulativer Art und verfolgen gar nicht den Zweck, das Land der Aufschließung oder die Baustelle der Bautätigkeit zuzuführen, und tragen mithin zur Stadterweiterung eigentlich auch nichts bei; ebenso kann man rein logisch fragen, ob es richtig ist, wenn man einmal die Bautätigkeit nicht zur Stadterweiterung rechnet, den nach Schaffung einer fertigen Baustelle erfolgenden Besitzübergang in die Hand des endlichen Bauenden noch mit zur Stadterweiterung zu rechnen, statt zur Bautätigkeit. Aber Gründe der praktischen Vereinfachung der Erörterungen lassen das eine wie das andre angezeigt erscheinen. Endlich gebrauchen wir den Ausdruck Stadterweiterung, soweit nicht aus dem Zusammenhange deutlich etwas andres hervorgeht, nicht nur für eigentliche Städte, sondern für Orte aller Art, auch für Dörfer, also allgemein im Sinne von Ortserweiterung.

2. Unter „Aufschließung" dagegen verstehen wir die Gesamtheit der auf Umwandlung des bis dahin rohen Feldes u. dergl. in fertige bebauungsfähige Baustellen und deren spätere entsprechende Verwertung direkt gerichteten — wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen — Maßnahmen, und auch hier beschränken wir uns nicht auf die eigentlichen Städte, sondern wenden den Begriff auf Orte aller Art an; ebenso schließen wir auch hier die eigentliche Bautätigkeit aus. Es leuchtet ein, daß die Aufschließung sich großenteils mit der Stadterweiterung deckt. Aber doch nicht vollständig. Aufschließung ist ein

engerer Begriff als Stadterweiterung. Es scheiden aus einmal die rein spekulativen Besitzwechsel, die nicht zum Zwecke, sondern nur aus Anlaß der Umwandlung des Landes in Baustellen erfolgen; und es scheiden weiter aus die Maßnahmen, die mehr als Voraussetzung denn als Ausführung dieser Umwandlung erscheinen, vor allem häufig die Aufstellung des Bebauungsplanes. Außerdem sieht man bei der Stadterweiterung die ganze Angelegenheit mehr unter dem Gesichtspunkte der öffentlich-rechtlichen Aufgabe einer sachgemäßen Erweiterung des Gemeinwesens, bei der Aufschließung dagegen mischt sich stark der Gesichtspunkt der privaten Terrainunternehmung ein.

3. Die Ausdrücke „Besitz" und „Besitzer" werden von uns im allgemeinen nicht im streng juristischen, sondern im Sinne des gewöhnlichen Sprachgebrauchs angewendet, wonach sie gleichbedeutend sind mit Eigentum und Eigentümer.

Die erste Frage, die sich uns bei Erörterung der Stadterweiterungsverhältnisse aufdrängt, ist die: wem gehörte das Gelände, auf dem die Erweiterung unsrer anwachsenden Städte in den letzten Jahrzehnten vor sich gegangen ist? Und weiter: wem gehört gegenwärtig dasjenige, auf das nach dem bisherigen System diese Städte für ihre fernere Erweiterung in den nächsten Jahrzehnten angewiesen sind? Es ist klar, daß eine wirklich ausreichende Antwort auf diese Fragen nur durch eingehende Forschungen in den einzelnen Orten gegeben werden könnte. Wir müssen uns hier, wie so vielfach in dieser Arbeit, damit begnügen, eine gewisse Wahrscheinlichkeit nachzuweisen.

Zunächst sind wir in der Lage, über Dresden einige Mitteilungen zu machen. Dort haben wir im Jahre 1902 für einen großen Teil des seit des 60er Jahren allmählich für die Bebauung in Anspruch genommenen und des für die Stadterweiterung auf der bisherigen Grundlage in den nächsten Jahrzehnten in Betracht kommenden Geländes die Entwicklung der Besitzverhältnisse durch zahlreiche eingehende Erörterungen mit älteren hervorragenden Sachkennern festgestellt; auch empfingen wir dabei einige wertvolle Mitteilungen über die Besitzentwicklung und den Besitzstand im Stadterweiterungsgebiete im allgemeinen.

Danach lassen sich für Dresden in diesen Beziehungen etwa die nachfolgenden Grundzüge feststellen. Wir behandeln dabei Dresden und seine im Lauf der Jahre, namentlich neuerdings, einverleibten Vororte für die ganze Zeit als Einheit, stoßen uns auch nicht daran, daß unsre Betrachtung da oder dort noch über das heutige Stadtgebiet

hinausgeht; übrigens ist dies letztere nicht in großem Umfange der Fall, da das Dresdener Stadtgebiet durch die neueren Einverleibungen außerordentlich erweitert worden ist.

Sowohl in den 70er wie in den 80er und 90er Jahren und im Jahre unsrer Nachforschungen — 1902 — gehörte in den weiten, von uns untersuchten Gebieten das für die Stadterweiterung in den jeweils nächsten Jahrzehnten nach den bisherigen Grundsätzen in Betracht kommende Gelände — zu dem wir in allen Fällen auch die fertigen Baustellen rechnen — einer Reihe sehr verschiedener Eigentümer. Wir müssen nämlich zwischen diesen Eigentümern einen Unterschied machen, der in den wirklichen Verhältnissen begründet und von großer Wichtigkeit ist.

Ursprünglich gehörte — dürfen wir annehmen — wohl in allen unsern anwachsenden Städten fast das ganze Gelände, auf dem sich die Stadterweiterung später vollziehen sollte und noch immer weiter vollziehen soll, soweit es nicht etwa in öffentlichem — fiskalischem, kommunalem — Besitz war, ländlichen Besitzern: großen und kleinen Landwirten, Bauern und Rittergutsbesitzern, sowie auch Inhabern von nur einigen Morgen großen Stellen, welch' letztere ihren Haupterwerb nicht aus ihrem Lande, sondern auf andre Weise zogen. Aber von der Zeit an, wo das stärkere Anwachsen der städtischen Einwohnerzahlen einsetzt, dürfen wir uns die Entwicklung der Besitzverhältnisse etwa folgendermaßen vorstellen. Es geht allmählich ein großer Teil des in Rede stehenden Geländes in andre Hände über. Einmal kaufen sich allerlei bemittelte Leute aus der Stadt dort draußen größere und kleinere Landstücke, um sie als Gärten einzurichten und zu benutzen, wobei allerdings wohl häufig schon ein Stück Spekulation mitspielt. Ferner pflegen sich Gärtnereien und Ziegeleien in der Nachbarschaft dieser anwachsenden Städte anzusiedeln und erwerben oft bedeutendes Areal dort. Endlich und vor allem aber gehen große Landflächen in den Besitz von einzelnen und Gesellschaften über, die sie im wesentlichen nur zu dem Zwecke kaufen, um an dem mit der Ausdehnung der Stadt steigenden Grundwerte zu gewinnen — sei es nun, daß sie selber die Aufschließung durch Straßen betreiben, sei es, daß sie dies andern überlassen.

Es ist klar, daß, unter dem Gesichtspunkte der Stadterweiterung betrachtet, zwischen diesen Gruppen große Unterschiede obwalten. Einmal was die *Opfer bei der Erwerbung* des Landes anlangt: von der ersten Gruppe, den ursprünglichen Besitzern — wir nennen sie die *Urbesitzer* — läßt sich annehmen, daß sie im allgemeinen das Land durch Kauf usw. oder Erbschaft erlangt haben, ohne Opfer

zu bringen, die den landwirtschaftlichen Wert des Geländes wesentlich überstiegen. Höchstens da, wo bei Erbteilungen das Land oder sein künftiger Erlös nicht gleichmäßig unter die Erben verteilt, sondern einzelnen Erben ihr Erbteil in größerem Umfange als den andern in Form schon erheblich über den landwirtschaftlichen Wert hinaus bewerteten Landes zugeteilt wird, kann von Auslagen auch der Urbesitzer für das Land die Rede sein, die den landwirtschaftlichen Wert wesentlich überstiegen; aber auch da wird wohl fast immer wenigstens noch ein relativ niedriger Wert zugrunde gelegt worden sein. Indes vernachlässigen wir der Einfachheit halber diesen Fall und nehmen von den Urbesitzern durchweg an, daß sie ungefähr zum landwirtschaftlichen Werte in den Besitz ihrer Ländereien gekommen sind. Allerdings bedarf auch diese Annahme noch der Bestätigung durch eindringendere örtliche Untersuchungen, weil es ja immerhin möglich wäre, daß ein leichtes spekulatives Moment auch schon in diesen Kreis bei den landwirtschaftlichen Käufen der Urbesitzer hineingespielt habe. Indes glauben wir vorderhand mit ihr arbeiten zu dürfen.

Ganz anders liegt die Sache aber bei der letzten unsrer oben erwähnten Gruppen, den Käufern auf Spekulation. Sie bringen wohl fast immer für die Erwerbung des Landes Opfer in Gestalt von Kauf- oder Erstehungspreisen, die den landwirtschaftlichen Wert des Geländes erheblich übersteigen, sehr häufig solche, die bereits ein Vielfaches, das 5-, 10- und 20fache desselben und noch mehr betragen. Aus dieser Verschiedenheit ergibt sich ohne weiteres eine sehr verschiedene Disposition der Besitzer. Rein rechnungsmäßig laufen zwar der einen wie der andern Gruppe, solange sie das Land nicht seinem erhöhten Wert entsprechend durch Verkauf oder Bebauung verwertet haben, von dem hohen, aber noch nicht nutzbar gemachten Werte des Landes Zinsen und Zinseszinsen auf. Aber die Urbesitzer werden diese im allgemeinen nicht als Opfer empfinden und werten, während dies bei den Spekulationskäufern natürlich anzunehmen ist. Dazu kommt, daß die Urbesitzer häufig bereits durch Abverkauf einzelner Stücke ihres Besitzes in materiell sehr günstiger Lage sind, während umgekehrt die Spekulationskäufer oft mit erheblichen Schulden auf dem Lande zu rechnen und große Summen an Zinsen Jahr für Jahr bar herauszuzahlen haben. Als das natürliche Bestreben gerade der Spekulationsbesitzer, gerade der eigentlichen Bodenspekulation darf daher das angenommen werden, ihren Besitz nicht, wie so oft behauptet wird, zurückzuhalten, sondern ihn so bald wie möglich durch Veräußerung, durch Anlegung von Straßen, durch Verkauf, durch Bebauung zu verwerten, wenn auch natürlich das Bestreben, möglichst günstige Preise zu erzielen,

ein Gegengewicht bilden wird. Der Urbesitzer dagegen im allgemeinen kann warten. Ihm steht ja sein Land, wenn wir einmal einen kaufmännischen Ausdruck bei einem absolut unkaufmännischen Individuum gebrauchen wollen, nur ungefähr mit seinem landwirtschaftlichen Werte zu Buche und dessen Erfordernisse werden so ziemlich durch den laufenden landwirtschaftlichen Ertrag gedeckt. Dazu kommt eine eben schon angedeutete Verschiedenheit der ganzen Stellung und Betrachtung bei den beiden Gruppen. Nicht nur, daß der Bauer, der Urbesitzer kein Kaufmann ist und Zinsen und Zinseszinsen, so lange er sie nicht bar bezahlen muß, nicht wie jener berechnet und empfindet: es stellt sich für ihn der Verkauf seines Landes auch als ganz etwas andres dar als für die Terraingesellschaft, für den Bodenspekulanten. Für diese letzteren bedeutet die Wiederveräußerung des erkauften Landes den ersehnten Zeitpunkt, wo sie das in diese Unternehmung hineingesteckte Kapital wieder heraus und die Arme für neue Unternehmungen wieder frei bekommen. Je eher beides geschieht, um so besser! Verkauft der Bauer, der Urbesitzer dagegen sein Land, so gibt er damit zugleich die Grundlage seiner bisherigen Existenz auf. Es eilt ihm damit gar nicht, er will noch lange Bauer oder Landwirt sein, er hängt an seiner Scholle. Ihm wird es nicht auf *baldigen* Verkauf ankommen, sondern nur darauf, daß er, wenn er einmal verkauft, einen möglichst hohen Preis erhält. Freilich gibt es auch eigensinnige Spekulanten. Aber trotzdem werden wir das absichtliche Zurückhalten des Landes, das zähe, zögernde Abverkaufen nur Stück für Stück, das Lauern und Warten auf höhere und immer noch höhere Preise doch vornehmlich bei den Urbesitzern zu suchen haben. Sie werden wirklich häufig als ein schweres Hindernis der Stadterweiterung zu betrachten sein, während die eigentliche Bodenspekulation in gewissem Sinne wenigstens als die Stadterweiterung fördernd anzusehen ist — aber freilich „fragt mich nur nicht, wie!"

Auch wenn wir uns auf den *Standpunkt einer gründlichen Reform in unserm Stadterweiterungswesen* stellen, wird zwischen Urbesitz und Spekulationsbesitz ein Unterschied zu machen sein. Bei jenem, für den die Besitzer fast gar keine Opfer über den landwirtschaftlichen Wert hinaus gebracht haben, erscheint ein reformierendes und die Werte stark herabdrückendes öffentliches Eingreifen berechtigter und wohl auch leichter durchzusetzen als bei dem Spekulationsbesitz, auf den bereits große Summen verwandt worden sind, wenngleich wir damit durchaus nicht sagen wollen, daß nicht auch bei diesem ein scharfes Eingreifen gerechtfertigt wäre.

Als in einer Art Mittelstellung zwischen Urbesitz und Spekulationsbesitz befindlich, wenngleich ersterem näher als letzterem, erscheinen

die Gärtnereien und Ziegeleien im Stadterweiterungsgebiete. Sie werden ihr Areal oft zu Preisen gekauft haben, in die bereits ein spekulatives Moment hineinspielte, und auch psychologisch dürften diese Gärtner und Ziegeleibesitzer oft die Mitte zwischen dem eigentlichen Terrainspekulanten und dem eigentlichen Urbesitzer halten. Die Baumeister und Bauunternehmer dagegen, die im unaufgeschlossenen Lande Areal besitzen, denen namentlich aber ein großer Teil der fertigen Baustellen gehört, rechnen wir im allgemeinen zu den Spekulationsbesitzern. Mit einem Teile ihres Landes dürften sie wirklich wesentlich nur Spekulationszwecke verfolgen, und mit dem andern, den sie in der Hauptsache allerdings für den Betrieb ihres Gewerbes brauchen, verbinden sich doch immerhin gleichfalls spekulative Nebenabsichten.

So etwa dürfen wir uns auf Grund einiger offenkundiger Tatsachen und der daran anknüpfenden Folgerungen die Dinge zurechtlegen, und wir werden weiter unten sehen, ob und wie weit die Beobachtung der Tatsachen damit übereinstimmt.

Kehren wir nun zur Besitzentwicklung im Dresdener Stadterweiterungsgebiete zurück. Sowohl in den 70er wie in den 80er und 90er Jahren und endlich auch 1902 gehörte — wiederholen wir — das jeweils für die nächsten drei bis vier Jahrzehnte in Betracht kommende Gelände in den von uns untersuchten Gebieten sehr verschiedenen Eigentümern, und zwar, wie wir nun hinzufügen wollen, sowohl Spekulationsbesitzern wie Urbesitzern und wie endlich Gärtnereien und Ziegeleien. Für die 60er Jahre können wir infolge gewisser äußerer Umstände unsrer Nachforschungen das Vorhandensein von Spekulationsbesitz im damaligen Stadterweiterungsgebiete zwar nur zum kleinen Teile direkt nachweisen, aber es läßt sich mit Sicherheit auch für damals annehmen. Ursprünglich, etwa bis 1866, befand sich das den damaligen bebauten Kern der Stadt umgebende unbebaute Gelände, auf dem sich die große Stadterweiterung der nächsten Jahrzehnte vollziehen sollte, offenbar im Besitze einer Reihe städtischer Ackerbürger, deren Gehöfte in den damaligen Vorstädten und deren Ländereien im wesentlichen innerhalb der Stadtgemarkung lagen; ferner im Besitz einiger außerhalb der eigentlichen bebauten Zone, aber innerhalb der Stadtgemarkung gelegenen sogenannten Stadtgüter oder „Vorwerke", endlich in dem einer Anzahl Gärtnereien und Besitzer größerer Privatgärten, sowie jedenfalls auch schon, wenn auch wohl in geringem Umfange, einiger spekulativer Käufer. Außerdem mögen die Bauern der benachbarten Dörfer öfters auch in der Stadtgemarkung Besitz gehabt haben. Weiter draußen kamen dann die Fluren eben dieser später einverleibten benachbarten Dorfgemeinden. In den von uns

näher untersuchten Teilen wurde nun dieser Urbesitz innerhalb der Stadtgemarkung in den 60er und 70er Jahren von der Spekulation zum größten Teile ausgekauft, und später wiederholte sich dieses Aufsaugen des Urbesitzes durch den Spekulationsbesitz mit den näher am bereits bebauten Gebiete gelegenen Teilen der Fluren der eben erwähnten benachbarten Dorfgemeinden. Auf diese Weise war allerdings in jedem beliebigen Zeitpunkte zwischen den 60er Jahren und dem Endpunkte unsrer Nachforschungen 1902 der Besitz des jeweils für die nächsten drei bis vier Jahrzehnte in Betracht kommenden Stadterweiterungsgeländes in unsern Gebieten zwischen Urbesitzern und Spekulationsbesitzern geteilt, wozu noch eine Anzahl Gärtnereien und Ziegeleien treten; aber — und das ist die zweite bemerkenswerte und wichtige Feststellung —: der engere, direkt an das bereits bebaute Gebiet anschließende Landgürtel war, wenigstens vom Anfang der 70er Jahre an, jeweils ganz überwiegend in den Händen der Spekulation, während umgekehrt weiter draußen der Urbesitz bei weitem überwog. Und so waren die Besitzverhältnisse auch 1902 noch. Und zwar können wir da für das ganze Dresdener, für die nächsten drei bis vier Jahrzehnte nach den bisherigen Grundsätzen und Verhältnissen in Betracht kommende Stadterweiterungsgebiet feststellen, daß Urbesitz und Spekulationsbesitz gemischt waren, daß aber in der inneren, zunächst in Betracht kommenden Zone ganz überwiegend Spekulationsbesitz, in der äußeren ganz überwiegend Urbesitz vorlag.

Hiermit hängt dann endlich auch noch eine andre wichtige Beobachtung zusammen: in der ganzen von uns ins Auge gefaßten Epoche, etwa von 1866 an bis 1902, haben in den von uns näher untersuchten Teilen des Dresdener Stadterweiterungsgebietes im allgemeinen vor allem die größeren Terrainspekulanten die Aufschließung durch Straßen und Schaffung von Baustellen aus dem rohen Felde u. dergl., mit allem, was dazu gehört, unternommen und besorgt, die kleinen Terrainspekulanten und namentlich die Urbesitzer dagegen nur wenig. Den Anspruch, sich wenigstens in etwas um den Fortschritt der Stadterweiterung verdient gemacht zu haben, können also im wesentlichen nur die ersteren erheben. Nach glaubwürdiger Versicherung, die uns zuteil geworden, haben sich übrigens im ganzen Dresdener Stadterweiterungsgebiete in der in Rede stehenden Periode die Dinge etwa ebenso verhalten, und wir dürfen wohl auch annehmen, daß sich seit 1902 nichts Wesentliches in dieser Beziehung geändert hat. Überdies ist es auch nicht verwunderlich, daß die Sache so liegt, wie eben dargetan. Von den Urbesitzern wird nach unsrer obigen

Schilderung niemand erwarten, daß sie so leicht das mit tausend Schwierigkeiten und Finessen, mit bedeutendem Risiko und großer finanzieller Belastung verbundene Geschäft des Aufschließens von Terrain in die Hand nehmen. Der kleine Spekulant aber ist dazu gleichfalls nicht in der Lage, denn das „Aufschließen", die eigentliche Terrainunternehmung, d. h. das Erwerben von rohem Feld u. dergl., seine Umwandlung in fertige, bebaubare Baustellen und seine Wiederverwertung in dieser Gestalt — diese Unternehmung ist, wie wir im nächsten Kapitel noch sehen werden, ihrer Natur nach wenigstens bis zu einem gewissen Grade Großunternehmung. Die öffentlichen Körperschaften aber endlich, der Staat und vor allem die Gemeinde, haben es in Dresden innerhalb unsrer Berichtszeit bis 1902 hier leider, abgesehen von Ausnahmefällen, nicht für ihre Aufgabe gehalten, selber direkt das Aufschließungsgeschäft in die Hand zu nehmen.

Natürlich vermochten wir unsre privaten Nachforschungen nicht derart auszudehnen, daß wir für die verschiedenen hier vorstehend bezüglich des Dresdener Stadterweiterungsgebietes aufgestellten Behauptungen einen absolut exakten Beweis führen könnten, aber für eine ziemliche Sicherheit derselben vermögen wir doch immerhin einzustehen.

Was die Besitzverhältnisse im Jahre 1902 in Dresden anlangt, so werden unsre Behauptungen übrigens auch bestätigt durch einige statistische Feststellungen des Dresdener Statistischen Amtes. Dessen „Mitteilungen", 14. Heft (Dresden, von Zahn & Jaensch, 1904), behandeln „Das bebaute und unbebaute private Grundeigentum in Dresden und die Berufs- und Einkommensverhältnisse der Eigentümer". (Verfasser Dr. K. Seutemann.) Dort finden wir auf S. 18 für das Jahr 1901 die Eigentümer des unbebauten Landes innerhalb der damaligen Stadtgemarkung nach Berufsabteilungen gegliedert. Es ergibt sich einerseits, daß unter den insgesamt 841 Eigentümern oder vielmehr, wie sich die angeführte Statistik in Rücksicht auf gewisse Umstände ausdrückt, Eigentümergruppen, die den damaligen, ziemlich engen Kreis des noch unbebauten Dresdener Stadtgebietes besaßen, doch immerhin 24 in der Abteilung: „Selbständige Landwirte, Gärtner u. dergl." sich fanden. Diese Abteilung dürfen wir aber wohl mit einigem Recht im wesentlichen als Urbesitzer oder doch diesen nahestehenden Besitzer ansprechen. Außerdem lassen sich noch in einigen andern Berufsabteilungen Urbesitzer vermuten, und endlich haben, wie aus der Übersicht S. 30/31 der genannten Veröffentlichung hervorgeht, in der ersterwähnten Abteilung: „Selbständige Landwirte usw." auch einige Besitzer einen relativ recht bedeutenden Besitz. Es war also damals auf jeden Fall in dem noch unbebauten Teile der Stadt-

gemarkung noch Urbesitz vorhanden. Andrerseits aber geht aus der Berufsstellung der ganz überwiegenden Masse der Eigentümer hervor, daß sie in der Hauptsache keine Urbesitzer gewesen sein können. Und da nun die damalige, noch nicht durch die neuen großen Einverleibungen erweiterte Stadtgemarkung zum großen Teile zusammenfällt mit dem oben S. 97 ins Auge gefaßten „engeren, direkt an das bereits bebaute Gebiet anschließenden Landgürtel", so ergibt sich auch nach dieser statistischen Feststellung, daß dieser Landgürtel 1901 und folgeweise jedenfalls auch 1902 bis auf relativ kleine Bruchteile nicht mehr im Urbesitz, sondern in Spekulations- oder diesem doch nahestehendem Besitze war. Das übrigens nicht sehr ausgedehnte öffentliche Grundeigentum ist in diese Statistik nicht einbezogen.

Die in Rede stehende Dresdener Arbeit gibt uns aber auch noch nach einer andern, für uns ungemein wichtigen Richtung einen gewissen Aufschluß, nämlich über die Zersplitterung des für die Stadterweiterung zunächst in Betracht kommenden Geländes. Das unbebaute Dresdener Gebiet betrug 1901 rund 1600 ha. Scheiden wir nun von den oben erwähnten 841 „Eigentümergruppen", denen dieses Gebiet gehörte, diejenigen aus, die je nur bis 10 ar im Besitze hatten, weil anzunehmen ist, daß es sich hier großenteils um Baustellen handelte, so bleiben immer noch 561 „Eigentümergruppen" übrig. Auf jede einzelne Gruppe fielen danach noch nicht ganz 3 ha im Durchschnitt als Besitz, und noch wesentlich weniger, wenn wir annehmen — was wahrscheinlich zutrifft —, daß in den 1600 ha der öffentliche Besitz mit enthalten ist und ihn mithin vorher abziehen. Nun wird aber weiter der Besitz des einzelnen sehr häufig natürlich nicht aus einer einzigen, sondern aus mehreren Parzellen bestanden, und diese werden oft nicht an einer Stelle des Stadtgebietes zusammen, sondern an verschiedenen Stellen und im Gemenge mit denen zahlreicher andrer Besitzer gelegen haben. Die Gesamtzahl der Parzellen des unbebauten Dresdener Stadtgebietes 1901 betrug rund 2000, und dabei sind die mit bebauten Grundstücken verbundenen unbebauten Parzellen noch nicht berücksichtigt; andrerseits sind freilich die Baustellen in dieser Zahl wieder einbegriffen. Derartig durcheinandergewirrt und verfilzt in Bezug auf die Besitzverhältnisse war also damals dasjenige Gebiet, auf das die Dresdener Stadterweiterung zunächst angewiesen war.

Freilich hat die Dresdener Stadterweiterung schon in dem ganzen von uns hier ins Auge gefaßten Zeitraume, von den 60er Jahren an bis 1902, mit ähnlichen Schwierigkeiten zu kämpfen gehabt. An und für sich allerdings boten ja von Haus aus die früher erwähnten Ackerbürger- und bäuerlichen Besitzungen in der Stadtgemarkung jetzigen

Umfangs größere Flächen in je einer Hand dar. Aber schon diese Besitzungen waren in ziemlich bedeutendem Grade in einzelne Stücke zersplittert, die untereinander und mit denen sonstiger Besitzer im Gemenge lagen. Ein Zusammenlegungsverfahren hat auf der ganzen weiten Flur von Dresden jetzigen Umfanges überhaupt nicht stattgefunden — weder für die Flur des alten Dresden, noch für diejenigen der bis heute einverleibten Ortschaften. Und die ja schon seit Anfang unsrer Betrachtungsperiode tätige Terrainspekulation hat dann an- anscheinend, trotzdem sie natürlich vielfach größere geschlossene Flächen in einer Hand vereinigte, die Besitzzersplitterung im ganzen doch noch mehr gefördert als verringert.

Ähnlich wie in Dresden scheint die Entwicklung der Besitzverhältnisse auch in dem Berliner Stadterweiterungsgebiete, als welches wir hier vor allem die Vororte behandeln, verlaufen zu sein. Wir entnehmen darüber dem Werke*) von P. Voigt, das sich auch hier wieder, wie fast überall, als eine wahre Fundgrube des Wissenswerten erweist, sowie einigen andern Quellen das Folgende:

Bis ca. 1866 hat anscheinend das unbebaute Gelände der Berliner Vororte fast ausschließlich den Urbesitzern gehört, aber von da bis zum Ende der sogenannten Gründerjahre ging ein großer Teil desselben in den Besitz von Spekulationsgesellschaften und einzelnen Spekulanten über (P. Voigt, S. 113—120). Erst recht dürfte dies letztere im eigentlichen Berliner Stadtbezirk der Fall gewesen sein. Indes kann von einem völligen Auskaufen der Urbesitzer durch die Spekulation damals jedenfalls nicht die Rede sein (s. auch P. Voigt, S. 119 unten), und nach Eintritt der Krise fiel überdies ein Teil des spekulativ aufgekauften Geländes wieder an die bäuerlichen Vorbesitzer zurück. „Die Terrains der aufgelösten Gesellschaften," heißt es S. 119 bei P. Voigt in dieser Beziehung, „kamen für billiges Geld in den Besitz von Einzelspekulanten oder fielen an die Gründer oder die bäuerlichen Vorbesitzer zurück, die sie in der Hoffnung auf günstigere Zeiten festhielten und meist auch in den 80er und 90er Jahren mit großem Vorteil veräußert haben, soweit sie sich nicht noch gegenwärtig in ihrem Besitze befinden." Aus dem zweiten Teile dieses Zitates geht also weiter hervor, daß die Urbesitzer ihre Terrains teilweise bis zur Zeit der Abfassung des P. Voigtschen Buches, ca. 1899/1900, festgehalten haben, und wir werden wohl annehmen dürfen, daß dies nicht bloß die Terrains waren, die in Verfolg der 70er Krise wieder an die Urbesitzer zurückgefallen, sondern auch solche, die gar nicht aus den Händen der Urbesitzer ge-

*) Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena, 1901.

kommen waren. Ebenso läßt sich annehmen, daß auch jetzt noch Stücke dieser Ländereien in den Händen der Urbesitzer sind. Speziell für das Gelände von Schoeneberg bei Berlin können wir das Festhalten des unbebauten Landes durch die Urbesitzer auch noch durch eine andre Quelle belegen. In dem II. Verwaltungsberichte des Magistrates der Stadt Schoeneberg, welcher Bericht die Zeit vom 1./4. 1899 bis 31./3. 1903 umfaßt, ist die Entwicklung Schoenebergs geschildert und daraus geht hervor, daß, von einigen Ausnahmen abgesehen, die dortigen Urbesitzer ihr Land bis zum Absatz direkt an die Aufschließenden festgehalten haben. Speziell mit Bezug auf die Hauptentwicklungsperiode Schoenebergs, ca. von 1890 an, heißt es in dem genannten Berichte auf S. 33: „So verbreitete sich plötzlich ungeahnter Wohlstand in den Kreisen der ländlichen Besitzer. Zäh hatten sie ihre Ländereien so lange festgehalten, bis ihre Verwertung als Bauland ermöglicht war, und sie dann direkt an diejenigen Gesellschaften oder Unternehmer veräußert, welche die Umwandlung des Rohlandes in baureife Grundstücke vorzunehmen gesonnen und durch ihre Kapitalien dazu auch imstande waren. Nur selten nahmen die ursprünglichen Eigentümer selbst die Umwandlung von Rohland in Baustellen vor." In andern Vorortgegenden sind dagegen die Urbesitzer von der Spekulation ausgekauft worden, schon bevor das Land in die Hände derjenigen kam, die nachher die Aufschließung tatsächlich ausführten, z. B. am Kurfürstendamm (P. Voigt, 235 i. V. m. 220), und jedenfalls wird wohl in fast allen Vorortgegenden massenhaft Land lange, lange Jahre ehe die Aufschließung erfolgte in spekulativen Händen gewesen sein, einerlei, ob dies nun die späteren Aufschließenden waren oder nicht.

Nehmen wir alles zusammen und fassen wir das gesamte für Berlin und Vororte als Stadterweiterungsgebiet für die jeweils nächsten drei bis vier Jahrzehnte in Betracht kommende unbebaute Land ins Auge, so stellt sich als sehr wahrscheinliches Ergebnis heraus, daß zu allen Zeiten seit 1866 in diesem Lande sowohl der Urbesitz wie der Spekulationsbesitz in bedeutendem Umfange vertreten waren.

Auch gegenwärtig dürften die Dinge nicht viel anders liegen. Auf S. 152—155 seines Werkes führt P. Voigt aus, daß die Bildung von Vororten um Berlin herum sich im wesentlichen auf die drei Gebiete erstens im Südwesten an der Ring-, Potsdamer, Wetzlarer und Anhalter Bahn, zweitens im Osten und Südosten an der Spree und Dahme und der Schlesischen und Görlitzer Bahn, und drittens in der Waldgegend an der Nordbahn beschränke. „Nur in diesen drei Richtungen ist der Einfluß Berlins auf die Besiedlung der Umgegend bis auf eine Entfernung von 4—5 Meilen deutlich zu spüren; in allen

andern Richtungen dagegen beginnt das wirtschaftlich selbständige, rein landwirtschaftliche Gebiet schon in einer Entfernung von höchstens 1—1½ Meilen von der Berliner Weichbildgrenze, ein Unterschied, der sich in den Bodenpreisen deutlich ausprägt."

Nach dieser Stelle und nach den Schilderungen, die P. Voigt von diesem letzteren weiten Gebiete macht, muß man annehmen, daß in ihm zur Zeit der Abfassung des P. Voigtschen Buches, ca. 1899/1900, der Urbesitz und daneben noch städtischer (Rieselfelder!) und staatlicher Besitz durchaus vorherrschte, während man nicht wird behaupten können, daß, auch nach dem bisherigen Maßstabe der Stadterweiterung von Berlin und Vororten gemessen, nicht wenigstens Teile dieses Gebietes für diese Erweiterung in den nächsten 30—40 Jahren in Betracht kämen. In den wenigen Jahren seit 1900 werden diese Teile aber wohl nicht gerade alle aus dem Urbesitz in Spekulationsbesitz übergegangen sein. Außerdem aber darf man wohl mit Sicherheit annehmen, daß mindestens bedeutende Reste von Urbesitz sich auch in den oben genannten eigentlichen Vorortgegenden und bis zum Beginne der Straßenmasse des eigentlichen Berlin hin finden. Es ergibt sich also auch hier wieder, daß jedenfalls auch gegenwärtig in dem, nach dem bisherigen Maßstabe gemessen, für die nächsten Jahrzehnte für die Stadterweiterung von Berlin und Vororten in Betracht kommenden unbebauten Gelände Urbesitz und Spekulationsbesitz miteinander gemischt sind.

Auf der andern Seite muß aber mit aller Energie betont werden, daß anscheinend auch in Berlin und Vororten der engere, unmittelbar an das bereits bebaute Gebiet anschließende Gürtel unbebauten Landes in der ganzen Zeit, etwa von 1866 an bis heute, jeweils überwiegend in Spekulationsbesitz gewesen sein muß. Vollständig zwingend ließe sich auch das natürlich nur durch eingehende örtliche Nachforschungen beweisen, aber wir können doch einige bemerkenswerte Anzeichen in dieser Richtung liefern. Von den eigentlichen Baustellen zunächst ist es wohl überall und zu allen Zeitpunkten in unserm Gebiete selbstverständlich, daß sie mit ganz wenigen Ausnahmen in Spekulationsbesitz waren. Was dann weiter die Spekulationsperiode etwa von 1866—75 anlangt, so lesen wir bei P. Voigt, S. 115, über die Berliner Vororte: „Am stärksten war die Spekulation natürlich in den näheren Vororten, namentlich Charlottenburg, Wilmersdorf, Schoeneberg, Tempelhof, Rixdorf, Lichtenberg-Friedrichsberg und Weißensee, wo fast überall neben den vielen Einzelspekulanten Aktiengesellschaften operierten." Da die Spekulation im ganzen sehr bedeutend war, so ist der Schluß wohl nicht zu gewagt, daß in diesen näheren Vororten

jedenfalls ein sehr großer Teil des unaufgeschlossenen unbebauten Landes damals in Spekulationshände kam, und er wird trotz teilweisen Rückfalles an die Urbesitzer in der dann folgenden Krisenzeit doch großenteils auch später in den Händen irgend welcher Spekulanten geblieben sein. Wenn die Spekulation aber schon in den Vororten eine derartige Besitzstellung einnahm, so wird das noch mehr für den eigentlichen Berliner Stadtbezirk gelten.

Auch in der 1887, mit der Einführung der Berliner Bauordnung auch für die Vororte, einsetzenden neuen großen Spekulationsperiode war wiederum in den nächsten Vororten die Spekulation am stärksten (P. Voigt, 127, 128), außerdem in den südwestlichen. „Auf die Entwicklung der nördlichen Vororte war der Einfluß der Bauordnung bedeutend geringer, so daß ihre spätere Beseitigung keinerlei Schwierigkeiten machte; einmal waren die Verkehrsverhältnisse sehr mangelhaft, und außerdem hatte die Spekulation in den riesigen noch unbebauten Flächen des Berliner Weichbildes mehr als ausreichenden Tummelplatz zur Betätigung ihres Tatendrangs.“ (P. Voigt, S. 128.) Damit ist also wiederum gesagt, daß sich die Spekulation vor allem auf den engeren, ohne weiteres an das bebaute Gebiet anschließenden Ring warf, und man wird annehmen dürfen, daß sie folgeweise diesen mit der Zunahme der Bebauung sich natürlich gleichfalls ausdehnenden Ring, von dem sie schon vorher so große Teile besessen, nun noch intensiver in Besitz nahm. Ganz besonders charakteristisch ist aber eine Stelle auf S. 140 und 141 bei Paul Voigt. Es ist dort die Rede von der modernen Entwicklung der Berliner Vororte vom Jahre 1887 bis etwa 1900, und zwar im besonderen von der Einführung der Kanalisation und Wasserleitung und wie diese Einführung die Entstehung der Mietkaserne begünstigte und indirekt die Aufschließung des unbebauten Geländes durch Straßen jeweils auf ein enges Gebiet beschränkte. Es wird mitgeteilt, daß „in den meisten Vororten mit geregelter Kanalisation, d. h. also in fast allen näheren Vororten, die Erbauung von Wohnhäusern an noch nicht vorschriftsmäßig regulierten und kanalisierten Straßen generell verboten“ ist, und es heißt dann etwas weiter unten:

„Jedenfalls vollzieht sich die Anlage der Straßen und ihre Kanalisierung stets nur im möglichst engen Anschluß an die Bautätigkeit, und dadurch erhält die Terrainspekulation die Möglichkeit, sich mit voller Wucht auf ein relativ kleines Gebiet zu werfen, hierauf alle ihre verfügbaren Kapitalien zu konzentrieren, die Bodenpreise in die Höhe zu treiben und dadurch das Massenmiethaus zur einzig möglichen Bebauungsweise zu machen. Die Konkurrenz des übrigen billigeren Terrains wird durch das Bauverbot einfach ausgeschlossen, der natürliche Monopolcharakter des städtischen Grund und Bodens systematisch verstärkt.

Wäre nicht stets in allen aufblühenden Orten der weitaus größte Teil aller Ländereien der Bebauung entzogen, so wäre ein derartiger Bodenwucher wie heute einfach unmöglich, da die Spekulanten bei der verschärften Konkurrenz wegen des Zinsverlustes gar nicht imstande wären, die Preise für unbebaute Ländereien dauernd hochzuhalten. — — —"

Wir werden auf diese äußerst wichtige und bemerkenswerte Stelle später noch in anderm Zusammenhange zurückzukommen haben. Hier sei nur hervorgehoben, daß sie für die näheren Berliner Vororte ein relativ kleines, nämlich das unmittelbar an das bereits bebaute Gebiet anschließende Gebiet als das eigentliche Wirkungsfeld der Spekulation bezeichnet und für dieses den Schluß nahe legt, daß es allerdings so gut wie vollständig in ihren Händen ist.

Gehen wir endlich auf die Gegenwart, den Stand Anfang des Jahres 1905, ein, so ergibt sich auch für ihn, daß jedenfalls der engste, sagen wir für die Bebauung etwa der nächsten 10 Jahre in Berlin und Vororte in Betracht kommende, unmittelbar an das bereits bebaute Gebiet anschließende Streifen unbebauten Landes im wesentlichen in der Hand der Spekulation ist, an der übrigens seit einer Reihe von Jahren unsre Großbanken, wie Deutsche Bank und Dresdner Bank, stark beteiligt sind. Dabei wird freilich, wie in diesen Erörterungen hier überhaupt, die Fortsetzung der Stadterweiterung nach den bisherigen Grundsätzen und in der bisherigen Weise angenommen, während tatsächlich grundlegende Änderungen in ihr, nämlich vor allem die Verpflanzung großer Teile von ihr auf viel weiter draußen gelegenes, von der Spekulation noch nicht wesentlich erfaßtes Gelände mit aller Macht schon für die nächste Zukunft zu erstreben sind. Aber hier gilt es ja, die Verhältnisse nach den zur Zeit herrschenden Voraussetzungen zu schildern. Daß das Gelände an bereits fertigen Straßen in Berlin und Vororten, also die eigentlichen Baustellen, in Spekulationshänden sind, darf hier wie sonst als selbstverständlich angesehen werden. Im übrigen, was das unaufgeschlossene Land angeht, so liegt ein starker Beweis schon in den hier vorstehend gemachten Ausführungen. Denn der nach ihnen in dem unbebauten Gelände von Berlin und Vororten und namentlich in dem bewußten engeren Ringe so reichlich vorhandene Spekulationsbesitz ist natürlich in der Zwischenzeit nicht auf einmal verschwunden. Und wenn er auf der einen Seite auch durch die fortschreitende Bebauung abgenommen hat, so ist anzunehmen, daß er dafür auf der andern Seite durch die fortschreitende Tätigkeit der Spekulation reichlich wieder zugenommen haben wird.

Zum Überfluß haben wir aber auch aus einer sehr bedeutenden Zahl von Ausschnitten aus den Handelsteilen angesehener Blätter über die Terrainoperationen in unbebautem Lande in und bei Berlin, welche

Ausschnitte sich auf die letzten Jahre beziehen, eine Zusammenstellung machen lassen, und aus ihr geht hervor, daß schon nach diesem stark zufälligen und natürlich immerhin noch sehr lückenhaften Materiale ein sehr großer Teil des bewußten inneren Ringes für Berlin und Vororte gegenwärtig in der Hand von Terraingesellschaften, spekulativen Konsortien und Einzelspekulanten ist. Wie ausgebildet übrigens allein schon das Terraingesellschaftswesen in Berlin und Vororten ist, geht schon aus der großen Zahl derartiger Gesellschaften hervor. P. Voigt (S. 143) gibt für die Berliner Vororte, etwa für Anfang 1900, allein die Zahl der einschlägigen Aktiengesellschaften auf rund 20 an, außerdem seien noch alle möglichen andern Gesellschaftsformen, namentlich aber die Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die sich neuerdings für diesen Zweck besonderer Beliebtheit erfreue, im Terraingeschäft der Berliner Vororte üblich; und Damaschke gibt in der neuesten Auflage seiner „Bodenreform" (1904) die Zahl der Berliner Terraingesellschaften auf 72 an (S. 67), wobei freilich nicht ganz klar ist, ob damit die in Berlin und Umgegend tätigen oder die in Berlin domizilierten Gesellschaften gemeint sind — jedenfalls indes das erstere. Aber sei dem, wie ihm wolle: eine sehr große Zahl solcher Gesellschaften ist jedenfalls vorhanden, und daneben eine Menge Einzelspekulanten. Und wo soll sich denn das Tätigkeitsfeld für diese ganze Masse finden, wenn nicht vorzugsweise im näheren Umkreise um das bereits bebaute Gebiet? —

Endlich zeigt sich auch in Berlin und Vororten wieder, daß im allgemeinen die Urbesitzer nur ausnahmsweise einmal die Aufschließung ihres Geländes durch Straßen usw. in die Hand nehmen, daß dies Geschäft vielmehr, wie es ja auch in der Natur der Sache liegt, die Domäne der spekulativen Kräfte und speziell der Großspekulanten ist. Von der Aufschließung durch Staat und Gemeinde sehen wir hier ab; sie scheint übrigens in Berlin und Umgegend bisher im allgemeinen ziemlich unbedeutend gewesen zu sein. Paul Voigt erzählt für die erste große Aufschließungsperiode der Berliner Vororte, etwa von 1866—75, sehr viel von Terrainspekulanten, aber gar nichts von Urbesitzern als Aufschließenden. Noch deutlicher wird das hier Behauptete aus seinen Schilderungen für die zweite große Aufschließungsperiode von 1887 an. „Eine relativ kleine Anzahl von Großspekulanten," heißt es da auf S. 142, „sind die eigentlichen Träger der Entwicklung; es sind fast immer dieselben Personen, die in den verschiedenen Orten, bald in Charlottenburg und bald in Schoeneberg usw. Terrains erwerben und parzellieren, sie entweder auf eigenes Risiko oder mit Hilfe von Strohmännern mit fünfstöckigen Massenmiethäusern besetzen.

Ein solcher Großspekulant begnügt sich selten mit der Errichtung einzelner Häuser; gewöhnlich unternimmt er es, eine ganze Straße zu erbauen, und die Bank, mit der er arbeitet, ist unter Umständen in der Lage, die Kapitalien einer ganzen Pfandbrief-Serie in einer einzigen Straße unterzubringen."

Endlich haben wir ja aus der schon oben angeführten Stelle aus dem II. Verwaltungsberichte von Schoeneberg bei Berlin gesehen, daß die Urbesitzer selbst hier, wo sie ihr Land zähe bis nahe an die Schwelle der Aufschließung festhielten, im allgemeinen nicht selber aufschlossen. Sie verkauften es vielmehr an große, kapitalkräftige Terraingesellschaften und Einzelunternehmer, welche dann die Aufschließung vornahmen.

Kurz, überblicken wir das Ganze, so finden wir in allen Teilen die schon bei Dresden gemachten Beobachtungen bestätigt, abgesehen von der Besitzzersplitterung, auf die wir hier unsre Aufmerksamkeit gar nicht gerichtet haben. Auch in dem großen Gesamtkomplex von Berlin mit Vororten ist das für die Stadterweiterung der nächsten Jahrzehnte nach dem bisherigen Maßstabe jeweils in Betracht kommende unbebaute Land, wenn man das g a n z e Gebiet ins Auge faßt, in jedem Zeitpunkte, etwa von 1866 an bis heute, Anfang 1905, zu bedeutenden Teilen offenbar sowohl in der Hand des Urbesitzes wie des Spekulationsbesitzes gewesen; zu jedem Zeitpunkte dieser Periode aber hat weiter der engere, sich unmittelbar an das jeweils bebaute Gebiet anschließende Landgürtel anscheinend ganz überwiegend, wenn nicht geradezu ausschließlich, in Spekulationsbesitz gestanden; und die eigentliche Aufschließung durch Straßen endlich ist in der ganzen Periode fast gar nicht durch die Urbesitzer und fast ausschließlich durch die Terrainspekulanten, und zwar vor allem durch die g r o ß e n unter ihnen — die großen Einzelspekulanten und die Gesellschaften — erfolgt.

Dies sind natürlich nur Grundzüge, die noch vielfach ergänzender und korrigierender Striche bedürfen. Und auch für diese Grundzüge können wir uns nur auf ziemlich mangelhaftes Material stützen. Auf diese Weise ist ein absolut zwingender Beweis freilich nicht erbracht, aber doch eine bedeutende Wahrscheinlichkeit. Aber was da noch fehlt, mag wenigstens in etwas durch die Erwägung ersetzt werden, daß außer den tatsächlichen Beobachtungen auch die innere Wahrscheinlichkeit überzeugend für jeden der drei angegebenen Grundzüge spricht.

Wir wären in der Lage, wenigstens für Teile unsrer Behauptungen, noch aus andern großen Städten als Berlin und Dresden Belege anzuführen. Indes wollen wir nur noch auf eine sehr charakte-

ristische Stelle für Düsseldorf hinweisen, um dann einen ganz kurzen Blick auf die Verhältnisse in kleineren Orten zu werfen.

In der Arbeit von Dr. J. Feig, „Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900" (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 111, 1903), lesen wir auf S. 150/51 über Düsseldorf folgendes:

„Der Grundbesitz im unbebauten Stadtgebiet war wohl weit über die Mitte des vorigen Jahrhunderts hinaus ganz überwiegend landwirtschaftlicher Kleinbesitz mit nur einzelnen wenigen größeren Gütern. Noch heute ist in den noch rein oder überwiegend landwirtschaftlichen Außenorten der Grund und Boden stark zersplittert, und ein großer Teil desjenigen Bodens, der heute schon als Bauland in Betracht kommt, ist es ebenfalls noch, sodaß die Anwendbarkeit der lex Adickes für Düsseldorf oft nicht unerwünscht wäre. Daneben hat aber doch auch eine starke Besitzkonzentration Platz gegriffen. Vor allem war es die private Spekulation, die große Flächen Bauland in einer Hand vereint hat; ein Wunder wäre es ja, wenn in einer so stark aufstrebenden Stadt wie Düsseldorf sich keine lebhafte Spekulation entwickelt hätte. Leider lassen sich nur für das Ergebnis dieser Besitzkonzentration einige Daten geben auf Grund von Auszügen aus dem Material der Gemeindegrundsteuer. Hiernach gab es Anfang April 1903 an Besitzern von steuerpflichtigem unbebauten Boden:

solche mit einem Besitz von über	100 000 ℳ	Wert:	196
darunter „ „ „ „ „	300 000 „	„	52
„ „ „ „ „ „	1 000 000 „	„	10

Der Grundbesitz jener 52 Besitzer mit je über 300000 Mk. stellt einen Wert von 34847296 Mk., der der 10 Besitzer mit je über 1 Million Mk. einen Wert von 14810289 Mk. dar, während der gesamte steuerpflichtige unbebaute Grundbesitz für das vorangegangene Jahr auf 84,06 Millionen Mk. taxiert war. Hiervon beträgt also der Besitz der 52 größten Besitzer 41%, der der 10 größten Besitzer allein $17\frac{1}{2}$%. Der Fläche nach dürfte allerdings die Stellung des Großbesitzes bei weitem keine so beherrschende sein wie dem Werte nach, da der noch nicht Baulandwert aufweisende Boden ganz überwiegend in kleinen Händen ist. Leider mußte eine Ermittlung des Flächeninhalts des Großgrundbesitzes aus Mangel an Zeit unterbleiben."

Aus dieser Stelle geht für die Zeit ihrer Abfassung die Mischung von Urbesitz und Spekulationsbesitz in der unbebauten Düsseldorfer Stadtgemarkung zwar nicht absolut sicher, aber doch mit größter Wahrscheinlichkeit hervor; zugleich aber ergibt sich aus dem vorletzten Satze wiederum, daß der Spekulationsbesitz — denn als solcher ist ja der Düsseldorfer Großbesitz nach den obigen Ausführungen Feigs vor allem aufzufassen — vornehmlich in bereits Baulandwert besitzendem Lande besteht, d. h. also offenbar in solchem, das in dem engeren, näher an dem bereits bebauten Gebiete befindlichen Gürtel liegt. Übrigens fehlen in den obigen Angaben des steuerpflichtigen Besitzes einige gerade der größten Besitzer, wohl weil sie keine Steuern zahlen; so

der Fiskus mit einer Anzahl Grundstücke, verschiedene Stiftungen und vor allem die Stadtgemeinde selber.

Für kleinere Orte ist uns nur wenig Material zur Hand. Für Gießen, das im Jahre 1900 eine Einwohnerzahl von rund 26000 hatte, liefert die schon im ersten Abschnitte dieses Buches benutzte Arbeit von Dr. J. A. Meyer*), insbesondere auf den Seiten 17—19 ein Bild der Besitzverteilung desjenigen Bodens, „der für die nächsten 50 Jahre für die Bebauung in Betracht kommt", nach dem Stande des Jahres 1902. Danach war dieses Land damals im Besitze

1. einer Reihe kleinerer Leute und auch der Ackerbau treibenden Bevölkerung. Die dieser letzteren Kategorie angehörenden Besitzer darf man wohl vollständig als Urbesitzer, die der ersteren angehörenden wohl wenigstens großenteils als solche bezeichnen;

2. mehrerer größerer Bauunternehmer;

3. einiger vermögender Fabrikanten, einer Aktienbrauerei und einiger sonstiger spekulierenden Privaten;

4. der Kirche, der Armenverwaltung, einer Stiftung und des Evangelischen Arbeitervereins;

5. — in sehr bedeutendem Umfange — der Stadtgemeinde.

Also auch hier wieder liegt eine Mischung von Urbesitz und Spekulationsbesitz vor, soweit das Land nicht in öffentlichem Besitze ist. Über die Verteilung des angegebenen Besitzes auf die nähere und entferntere Umgebung des bereits bebauten Gebietes läßt sich aus der Gießener Arbeit Ausreichendes nicht entnehmen.

Über Merseburg und Weißenfels haben wir selbst für eine im Jahre 1894 erschienene Arbeit**) einige Nachforschungen angestellt. Da uns das Urmaterial nicht mehr zur Hand und die Erinnerung nicht mehr lebhaft genug ist, müssen wir uns einfach an das auf S. 65 dieser Arbeit niedergelegte Ergebnis halten. Nachdem zuvor die Steigerung der Bodenpreise in Merseburg und Weißenfels in den vorangehenden Jahrzehnten dargelegt ist, heißt es dort:

„Den Vorteil von diesen gestiegenen und steigenden Bodenpreisen haben natürlich die Hausbesitzer, deren Grundstücke auf diese Weise allmählich wertvoller werden, vor allem aber diejenigen, welche das Bauland besaßen und besitzen, auf dem die neuen Stadtviertel aufgebaut worden sind und auf denen in der Zukunft hauptsächlich weiter gebaut werden wird. Es sind das in beiden Städten nur eine Handvoll Leute, im wesentlichen diejenigen, welche bei der

*) Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten fünfundzwanzig Jahren. Inaugural-Dissertation, Gießen 1903. Druck der Bonifacius-Druckerei in Paderborn.

**) K. v. Mangoldt, Aus zwei deutschen Kleinstädten. Ein Beitrag zur Arbeiterwohnungsfrage. Jena, G. Fischer, 1894.

1854 für Merseburg, 1855 für Weißenfels begonnenen Gemeinheitsteilung und Verkoppelung (Separation) ihre Felder infolge Zufall oder eigener Schlauheit in die unmittelbare Nähe der Stadt gelegt erhielten."

Hieraus geht zum mindesten hervor, daß zur Zeit der Abfassung der Arbeit, etwa 1893, vor allem die Urbesitzer im Besitze des Baulandes waren. Es läßt sich aber annehmen, daß dies erst recht in den noch weiter zurückgelegenen Jahren der Fall gewesen sein wird. Daß daneben 1893, wenigstens in dem schnell wachsenden Weißenfels, „schon kleine Anfänge einer richtigen Terrainspekulation" zu bemerken waren, ist direkt vor der angeführten Stelle gesagt. Was die Einwohnerzahlen anlangt, so hatte Merseburg 1892 rund 18000 und Weißenfels 24—25000 Einwohner.

Endlich haben wir im Jahre 1902 auch für die schon früher erwähnten, außerhalb der erweiterten Dresdener Stadtgemarkung in der Elbebene linken Ufers zwischen Dresden und Pirna gelegenen etwa 20 Ortschaften durch die übereinstimmenden Auskünfte mehrerer guter Sachkenner festgestellt, daß in den allermeisten dieser Ortschaften damals der Spekulationsbesitz neben dem Urbesitze bereits recht reichlich angesiedelt war; in einzelnen beherrschte er das Feld fast vollständig, so vor allem in dem mit einer Station der Dresden-Bodenbacher Eisenbahn versehenen Orte Heidenau, wo ein spekulativer Fabrikant in der zweiten Hälfte der 90er Jahre die ganze noch unaufgeschlossene Flur aufkaufte und auf dieser Unterlage später die „Bodengesellschaft Heidenau" bildete. Nach der ergänzenden Auskunft eines unsrer Gewährsmänner sollte übrigens damals (1902) der Spekulationsbesitz in all diesen Orten zusammen zum ganz überwiegenden Teile in der Hand von nur etwa einem Dutzend Personen liegen, welche diese Spekulation gewerbsmäßig betrieben, sehr wohlhabend und fast alle in dem benachbarten Dresden zu Hause seien. Sie sollen es auch — nach derselben Auskunft — sein, welche die Aufschließung besorgen. Mag nun auch diese Auskunft im einzelnen nicht genau zutreffen, so ist doch wohl soviel wahrscheinlich, daß in dem ganzen Gebiet eine verhältnismäßig kleine Zahl von Leuten als Hauptträger der Spekulation und der Aufschließung damals hervorragten.

Versuchen wir nach dem allen noch, wenn auch mit aller Vorsicht, ein Gesamtbild der Besitzentwicklungsverhältnisse des Stadterweiterungsgeländes um unsre anwachsenden Orte zu gewinnen, so ist wohl vor allem zwischen großen und kleinen Orten zu unterscheiden. In den großen Städten und deren nächsten oder vielleicht besser: am engsten mit ihnen verbundenen Vororten dürfte gegenwärtig von dem unmittelbar an das bereits bebaute Gebiet anschließenden un-

bebauten Landgürtel der ganz überwiegende Teil in Spekulationsbesitz sein, aber überall freilich werden sich auch in diesem engsten Ringe noch mehr oder minder große Stücke von Urbesitz finden. In dem weiter draußen gelegenen Gelände tritt dann der Urbesitz in größeren Massen auf. Daneben spielt in einer Anzahl von Städten der öffentliche Besitz, insbesondere der der Stadtgemeinden selber und unter ihrer Verwaltung stehender Stiftungen u. dergl., eine immerhin nicht unerhebliche Rolle — teils in beiden Zonen, teils wahrscheinlich auch nur in einer von ihnen. Im übrigen werden selbstverständlich zwischen den verschiedenen Orten auch große Verschiedenheiten obwalten.

Begünstigt wird die Erhaltung des Urbesitzes auch in dem in Rede stehenden engeren Ringe in einer Reihe der anwachsenden Großstädte durch die starke Zersplitterung des dortigen unbebauten Grundbesitzes. Wir kommen auf diesen Punkt gleich unten ausführlicher. Aber hier muß betont werden, daß die für eine Anzahl großer Städte vorliegenden Klagen über starke Besitzzersplitterung im Stadterweiterungsgelände indirekt das Vorhandensein von viel Urbesitz in den betreffenden zersplitterten Gegenden beweisen. Denn es läßt sich nicht annehmen, daß die Besitzer dieser zahlreichen zersplitterten kleinen Stücke überwiegend solche Personen sind, die die betreffenden Stücke auf Spekulation gekauft haben. Im übrigen ist freilich den betreffenden Städten mit dieser Durchbrechung des „Spekulationsringes" in ihrem Stadterweiterungsgelände auch nicht gedient. Allerdings beherrscht dann die Spekulation diese Stücke nicht, dafür sind sie aber der Stadterweiterung überhaupt nur sehr schwer zugänglich, solange wir nicht allgemein mindestens ein rationelles Umlegungsverfahren haben.

Auch rückwärts bis etwa 1866 dürften die Verhältnisse in unsern großen Städten ähnlich wie jetzt gelegen haben, nur daß entsprechend der immer größeren Kleinheit der betreffenden Städte auch diese Verhältnisse sich immer mehr denen unsrer kleineren und kleinen jetzt angenähert haben werden.

Auch in diesen treffen wir jetzt — abgesehen vom öffentlichen Besitz — anscheinend meist eine Mischung von Urbesitz und Spekulationsbesitz im Stadterweiterungsgelände, aber vermutlich ist der Spekulationsring um die betreffenden Städte nicht so scharf ausgebildet, wie in den großen. Der Urbesitz ragt jedenfalls sehr oft noch in großen Stücken bis dicht an das bereits bebaute Gebiet heran. Es ist nicht unwahrscheinlich, daß dies mit dem wenigstens noch teilweisen Vorkommen eines andern und einfacheren Systems der Aufschließung zusammenhängt, wonach diese nicht ein besonderes, bedeutende Kapitalien und erhebliche Geschäftsgewandtheit voraussetzendes Geschäft ist, sondern die Bauenden

direkt von den Urbesitzern kaufen und selber jeweils für eine oder einige Baustellen die Straße anlegen, was seinerseits allerdings wieder voraussetzt, daß an die Herstellung der Straßen keine großen Anforderungen gestellt werden.

In den entfernteren Vororten endlich und in den anwachsenden, von der Industriebevölkerung bewohnten oder selber industriellen Dörfern werden wir uns im Ortserweiterungsgelände gegenwärtig gleichfalls eine Mischung von Urbesitz und Spekulationsbesitz vorzustellen haben, nur daß in den Dörfern der Urbesitz stark überwiegt und dort erst die Anfänge eines richtigen Spekulationsbesitzes sich zeigen.

So das Gesamtbild, von dem allerdings wohl zahlreiche Ausnahmen vorkommen werden.

Wir leugnen nicht im geringsten, daß dieses Gesamtbild, namentlich was seinen letzten Teil anlangt, stark auf Vermutungen beruht. Aber da uns weiteres Material heranzuziehen aus verschiedenen Gründen unmöglich war und die aufgestellten Behauptungen immerhin große innere Wahrscheinlichkeit besitzen, so arbeiten wir im weiteren mit ihnen wie mit festgestellten Tatsachen, fordern jedoch zugleich die weitere wissenschaftliche Forschung auf, in eine Nachprüfung der in Rede stehenden Behauptungen einzutreten.

Endlich noch einige Worte über die vorstehend schon berührte Besitzzersplitterung. Die aus ihr für die Stadterweiterung hervorgehenden Übelstände sind und waren in Deutschland leider stark verbreitet.

Wenn das für die Erweiterung einer Stadt nach einer bestimmten Richtung in Frage kommende Gelände einigen wenigen großen Gütern gehört und in geschlossenen Komplexen beieinander liegt, so mag das den betreffenden Besitzern eine gefährliche monopolistische Stellung gewähren, aber für das Zustandekommen der Aufschließung ist es oft günstig. Der Aufschließende und die Gemeinde haben es dann bei Anlegung der Straßen wenigstens nur mit einer oder doch wenigen Personen zu tun, und vor allem, wenn die Straßen einmal zustande kommen, so hängt die Schaffung günstiger, für die Bebauung ohne weiteres geeigneter Baustellen an ihnen in der Hauptsache nur von der Entschließung einer oder schlimmstenfalls einiger weniger Personen ab, die im allgemeinen alle ein starkes pekuniäres Interesse an der baldigen Schaffung der Bebauung förderlicher Zustände haben. Ganz anders, wenn das betreffende Stadterweiterungsgelände einer Menge kleinerer Besitzer gehört, sodaß im allgemeinen jede neu anzulegende Straße sich über die Besitztümer einer ganzen Reihe verschiedener Eigentümer erstrecken muß. Nicht allein, daß die Anlegung der Straßen selbst

dann leicht auf eine Menge Schwierigkeiten stößt, sondern die Schaffung der Straßen verbürgt auch noch in keiner Weise, daß an ihnen dann auch wirklich brauchbare Baustellen entstehen. Da sind vielmehr neue und womöglich noch größere Schwierigkeiten zu besiegen. Sehr anschaulich werden diese geschildert in einer Denkschrift des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieurvereine über die sogenannte Umlegung*). Da heißt es auf Seite 1—5:

„Hat die Gemeinde durch freie Vereinbarung mit den Grundbesitzern oder durch das Enteignungsverfahren das Straßenland erworben und eine Straße angelegt, so sind damit noch keineswegs alle an diese Straße stoßenden Grundstücke bebauungsfähig geworden, mindestens nicht derart bebauungsfähig, wie es in wirtschaftlicher und gesundheitlicher Beziehung verlangt werden muß. Sucht auch ein guter Bebauungsplan durch passende Blockteilung, durch eine geeignete Straßenlage, gegebenenfalls durch Abweichungen von der geraden Richtung und von der Parallelität der Straßenfronten den vorhandenen Wegen und Grundstücksgrenzen nach Möglichkeit sich anzuschließen, so erlangen doch auch dadurch die bisherigen Feldgrundstücke nur in der Minderzahl der Fälle eine solche Lage zu den Baulinien, daß sie ohne weiteres in Baustellen von geeigneter Form und Größe eingeteilt oder ohne Teilung bebaut werden könnten. Dies ist erst recht nicht der Fall, wenn die neuen Straßen von den alten Wegen abweichend haben festgestellt werden müssen, was häufig gar nicht zu vermeiden ist. In der Mehrzahl der Blöcke ist vorher ein Grenzaustausch, eine Gestaltveränderung, eine Umlegung der Feldgrundstücke unentbehrlich; denn diese liegen oft völlig schief zu den Baulinien, oder sie liegen überhaupt nicht an den Straßen, oder sie liegen im unregelmäßigen Gemenge, oder sie sind trotz günstiger Lage infolge ihrer Gestalt, beispielsweise in Streifenform von nur zwei oder drei Meter Breite, bebauungsunfähig. In allen solchen Fällen wird erst durch die Umlegung die Bebauungsfähigkeit erzeugt. — — — In manchen Fällen, wo einsichtige, verträgliche und wohlmeinende Eigentümer in einem Block mit ungeregelten Grenzen nebeneinander liegen, gelingt es denselben nach einigen Verhandlungen, bei welchen gewöhnlich der Gemeindevorstand als Vermittler wirkt, die Umlegung, von der ja jeder einzelne Nutzen hat, in allseitigem Einverständnis vorzunehmen. Das ist offenbar das Ideal; und wären alle Leute stets einsichtig, verträglich und wohlmeinend, so wäre alles in bester Ordnung.

Aber viele Menschen sind leider nicht immer mit diesen drei vortrefflichen Eigenschaften gleichzeitig ausgestattet. Da nun aber in den meisten Blöcken bei der Umlegung jedes Grundstück in seinem Bestande eine gewisse Änderung erfährt, so genügt der Widerspruch eines einzigen Besitzers, um alle anderen lahm zu legen und die Regelung auf Jahre hinaus zu vereiteln. Es ist eine menschliche Eigentümlichkeit, welche bei solchen Umlegungsverhandlungen immer wieder zum Vorschein kommt, daß, obwohl jedem einzelnen Besitzer aus der Regelung seines Grundstückes Vorteil erwächst, er doch zugleich mit großer Aufmerksamkeit und Eifersucht den Vorteil prüft, der dem anderen zufällt, und daß die Meinung, der andere erlange einen größeren Nutzen als er selbst, den

*) R. Baumeister, J. Claßen und J. Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung. Denkschriften des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine, Heft 2. Berlin, Ernst Toeche, 1897.

Grund zur Ablehnung liefert. Das hat zur Folge, daß mitunter die bauliche Entwicklung der Stadt an einer ungeordneten Grundstücksgruppe Halt machen muß, weil die Einstimmigkeit der Besitzer nicht zu erzielen ist und ein Zwangsmittel nicht besteht.

So ist oft der Verlauf, obwohl eine eigentliche Böswilligkeit nicht vorliegt, sondern nur menschliche Unvollkommenheit es nicht zur notwendigen Einstimmigkeit kommen läßt. Mancher kleine Besitzer, manche bedrängte Witwe klagt trauernd, daß dieser oder jener die Umlegung verhindere; niemand kann helfen.

Schlimmer noch wird die Sachlage, wenn der planmäßige Eigennutz die Regelung zu hintertreiben sucht. Eine Baugesellschaft oder ein großer Bodenspekulant, der eine gewisse Menge von Grundstücken aufgekauft oder parzelliert hat und zum Verkauf ausstellt, braucht nur bei guter Gelegenheit ein einziges Grundstück in den benachbarten unregulierten Blöcken zu erwerben, so hat er, indem er die Umlegung ablehnt, seine Konkurrenz so lange unschädlich gemacht, als er für sein Interesse will.

Wenn trotz jahrelanger Bemühungen die Einstimmigkeit nicht zustande kommt, was dann? Das Einfachste ist, daß der oder die Widerstrebenden von anderen Beteiligten ausgekauft werden, vielleicht zu hohen Preisen. Oft hat der Widerstrebende dann gerade das erreicht, was er beabsichtigt, und die anderen tun gut, diesen Weg zu beschreiten, sobald sie die Absicht merken.

Will aber der Ablehnende nicht ausgekauft werden, so kommt es darauf an, wer es am längsten aushält! Und leider ist diese unsaubere Spekulation auf die Schwäche des Nachbarn eine sehr häufig vorkommende Erscheinung. Der kleine Besitzer kann nicht ein Jahrzehnt und länger sein Grundstück unverwertet liegen lassen, er ist gezwungen, loszuschlagen, sobald ihm ein halbwegs entsprechendes Gebot gemacht wird. Man nennt das aushungern, wie überhaupt die termini technici in dieser gegenseitigen Belagerung der Kriegssprache entlehnt sind. Die Großen hungern die Kleinen aus und teilen die Beute; der Starke vergewaltigt den Schwachen. Aber auch der Eigensinnige und Uneinsichtige schädigt die Vorwärtsstrebenden; der Böswillige schädigt alle. . . ."

Daß aber eine Besitzzersplitterung, die mehr oder minder derartige Schwierigkeiten bereitet, oder wenigstens bereiten müßte, insofern sie nicht durch die Vereinigung großer Flächen in einer Hand durch die Terrainspekulation beseitigt wird, in dem Erweiterungsgelände vieler unsrer anwachsenden Orte besteht, dafür nachstehend wenigstens einige wenige Belege.

Zunächst verweisen wir auf die schon oben S. 107 für Düsseldorf angeführte Stelle, in der ausdrücklich von der starken Besitzzersplitterung des unbebauten Bodens in der Düsseldorfer Stadtgemarkung die Rede ist.

Daß ferner in Frankfurt a. M. an vielen Stellen des Stadterweiterungsgeländes eine ganz außerordentliche Besitzzersplitterung mindestens bis ganz vor kurzem bestand, aller Wahrscheinlichkeit nach aber wenigstens teilweise auch jetzt noch besteht, geht aus den langjährigen Verhandlungen über die sogenannte lex Adickes und aus dem endlichen Erlasse eines Sondergesetzes für Frankfurt a. M. zur Beseitigung des in Rede stehenden Übelstandes hervor.

Sehr lehrreich ist ferner eine Schrift des Wirkl. Geheimen Oberregierungsrates Küster vom Oktober 1903*). Der Verfasser spricht aus eigener reicher Erfahrung, denn er war lange Jahre bei der Generalkommission für das Rheinland, die vielfach mit Umlegungen u. dergl. auch für Städte befaßt war, tätig. In der Schrift heißt es gleich am Anfange im zweiten Satze, nachdem im ersten die Beseitigung der Hindernisse, welche der Errichtung hinreichender „eigener Wohnstätten" entgegenstehen, als dringend wünschenswert bezeichnet worden ist, folgendermaßen: „Zu diesen Hindernissen gehört in erster Linie die Zersplitterung des Grundbesitzes, die vermengte Lage und die zur Bebauung ungeeignete Form der kleinen, in der Nähe der Städte und Dorfschaften gelegenen Parzellen." Freilich ist nicht ganz klar, was hier unter einer „eigenen Wohnstätte" verstanden ist; indes scheint damit einfach eine selbständige Wohnung, sei es im Eigen-, sei es im Miethause, gemeint zu sein, und jedenfalls bezieht sich der zitierte Satz ganz allgemein auf die Erschließung von Baugelände überhaupt.

Aber nicht nur aus der Rheingegend, sondern auch aus andern Orten erschallen derartige Klagen. In einer — übrigens viel zu wenig bekannten — Schrift des Hauptbeamten des Stuttgarter kommunalen Wohnungsamtes, G. Füßenhäuser, „Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Stuttgarter Verhältnisse", 1902 (Stuttgart, Kohlhammer), heißt es in Bezug auf Stuttgart auf S. 12: „Die kleinen Parzellen auf der Stadtmarkung, von denen fast jede in einer andern Hand ist, schließen für die Regel die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes durch die Eigentümer und in zahlreichen Fällen auch die selbständige bauliche Verwertung aus." Auch ließen sich noch weitere Belegstellen für die Besitzzersplitterung der Stuttgarter unbebauten Stadtgemarkung aus dieser Schrift anführen.

Auf diese Weise wird es verständlich, wenn die oben genannte Denkschrift des Verbandes der Architekten- und Ingenieurvereine in unmittelbarem Anschlusse an die von uns oben zitierte Stelle fortfährt: „Wer solche Vorgänge, die sich in fast allen Stadterweiterungen abspielen, hier stiller, dort offener, hier im geringeren, hier im größeren Umfange, am meisten natürlich bei einem so zersplitterten Grundbesitz, wie ihn die Feldmarken der westdeutschen Städte aufweisen; wer diesen Krieg im Frieden beobachtet hat und von theoretisch-juristischen Anschauungen nicht allzu sehr angekränkelt oder gar durch selbstische Interessen im Urteil getrübt ist, der wird es verstehen und billigen, daß

*) Die Erschließung von Baugeländen und die Bildung geeigneter Baustellen durch Umlegung der Grundstücke. Druck: August Bagel, Düsseldorf.

bautechnische und hygienische Kreise immer wieder die Forderung nach gesetzlicher Regelung stellen."

Vollends kompliziert und schwierig werden diese ganzen Verhältnisse noch dadurch, daß es sich bei der Schaffung von Straßen und der Umformung der bisherigen landwirtschaftlichen und gärtnerischen u. dergl. Besitzstücke ja nicht nur um die Eigentümer handelt, sondern auch um die vielen Hypothekengläubiger und sonstigen Personen, die außer den Eigentümern noch ein dingliches Recht an den in Frage kommenden Grundstücken besitzen. Doch davon später! —

Besonders betont werden muß noch, daß sich die durch die Besitzzersplitterung hervorgerufenen Hindernisse für die Ortserweiterung nicht etwa nur in den Großstädten finden, sondern daß sie offenbar ebenso oder noch stärker in kleinen Städten und auch in ländlichen Gegenden auftreten, wo Orte in rascher Entwicklung begriffen sind. In der schon oben erwähnten Schrift von Küster heißt es im Hinblick auf die durch die Besitzzersplitterung hervorgerufene, der Bebauung entgegenstehende Lage, Form und Größe der unbebauten Grundstücke auf S. 6 oben ausdrücklich: „Alle diese Hindernisse, welche gegen die Bebauung und somit gegen die Förderung des öffentlichen Wohles und des Privatinteresses hervortreten, zeigen sich sowohl in Teilen der eigentlichen Stadtbezirke, als auch in und bei geschlossenen Ortschaften."

Auf der VI. Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens im Juni 1904 in Düsseldorf ferner, wo der Verfasser der eben erwähnten Schrift einen Vortrag über den von ihm in dieser niedergelegten und begründeten Gesetzentwurf betreffend die Umlegung hielt, berief er sich mehrfach auf Verhältnisse in kleineren Orten. Und in der Diskussion sagte Oberbürgermeister Adickes-Frankfurt a. M. sogar, ohne wesentlichen Widerspruch zu finden, daß die Erfahrungen bei der Generalkommission für das Rheinland, auf die sich der Vortragende vielfach gestützt hatte, „im großen und ganzen nur Erfahrungen in ländlichen Bezirken und kleineren Orten" seien.

Auf der andern Seite scheinen freilich die Besitzzersplitterung und ihre Übelstände in vielen Orten nur schwach vorhanden zu sein. In einer Schrift von Landgerichtsrat a. D. Merlo vom Jahre 1901 über die lex Adickes*) finden wir auf S. 27 eine bei Gelegenheit der Beratung der alten lex Adickes in der Kommission des Preußischen Herrenhauses getane Äußerung des damaligen Oberbürgermeisters von

*) Der Entwurf eines Gesetzes betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. (neue Lex Adickes) und die Wohnungsfrage. Köln 1901. Paul Neubner.

Magdeburg zitiert. Die alte lex Adickes wollte gleichfalls die Umlegung wegen der häufigen Zersplitterung des Stadterweiterungsgeländes und außerdem die sogenannte Zonenenteignung einführen. Die Äußerung des Magdeburger Oberbürgermeisters lautet nun demgegenüber: „Wir in Magdeburg haben das Bedürfnis nach einem Gesetze, wie es hier gegenwärtig vorliegt, bisher nicht empfunden, sind vielmehr bisher mit dem Gesetze vom 2. Juli 1875 (Fluchtliniengesetz) immer ausgekommen, obschon wir so viele Fluchtlinien gelegt, so viele Straßen durchbrochen und so viele Straßenerbreiterungen ausgeführt haben, wie kaum eine zweite Stadt." Diese Äußerung läßt vermuten, daß sich im Magdeburger Stadterweiterungsgelände die Übelstände der Besitzzersplitterung bis damals nicht sehr bemerkbar gemacht hatten, — vorausgesetzt, daß die Äußerung wirklich genau so gefallen ist, und daß sie ihr Urheber nicht durch andre noch wesentlich eingeschränkt oder abgeändert hat, was alles wir im Augenblicke nicht nachprüfen können.

Auch in der Berliner Vorortgegend muß es die Stadterweiterung vielfach, wenn nicht gar überwiegend, mit großen gegeschlossenen Geländeflächen zu tun gehabt haben. Von der ersten großen Spekulationsperiode, ca. 1866—75, erzählt P. Voigt auf S. 115 seines Werkes: „Überhaupt erwarben die großen Spekulanten mit Vorliebe Rittergüter, weil sie relativ billiger als Bauernhöfe waren und weil der Spekulant nur mit einem Manne zu unterhandeln brauchte, um ein großes, zusammenhängendes Terrain zu erhalten." In Königsberg i. Pr. endlich haben wir selber im Jahre 1902 gesehen, wie von einer Terraingesellschaft auf dem Gelände eines bisherigen großen Rittergutes vor den Toren der Stadt eine große Zahl untereinander zusammenhängender Straßen weit hinaus und fast noch völlig unbebaut angelegt waren — ein Vorgang, der bei vorangehender größerer Besitzzersplitterung des Geländes fast unmöglich erscheint. Überhaupt spielen die Besitzzersplitterung und ihre Folgen offenbar im Norden und Osten des Reiches eine viel geringere Rolle bei der Stadterweiterung als im Süden und Westen. Das ist auch ganz natürlich, denn nicht nur war von Haus aus der landwirtschaftliche Großbesitz im Norden und Osten ganz anders ausgebildet als im Süden und Westen, sondern es haben dort auch die Zusammenlegungen von Grundstücken auf Grund der Zusammenlegungsgesetzgebung einen ganz andern Umfang gewonnen.

Wir haben uns im Vorstehenden bei der Erörterung der Besitzzersplitterung in den Ortserweiterungsgebieten im wesentlichen an die Gegenwart und letzte Vergangenheit gehalten. Es darf aber unbedenklich angenommen werden, daß ähnliche Verhältnisse in der ganzen uns

hier interessierenden Periode, etwa von 1866 an bis heute, geherrscht haben. Die alten landwirtschaftlichen Fluren, in welche hinein das Anwachsen der Städte, Vororte und Industriedörfer stattfand, waren eben einmal in vielen Gegenden sehr zersplittert. Nun wird ja allerdings die eben schon erwähnte Zusammenlegung der Grundstücke auf Grund der Zusammenlegungsgesetzgebung oft einigermaßen Wandel geschaffen haben, aber — wie gleichfalls eben schon erwähnt — in der Hauptsache doch nur im Osten und Norden unsres Vaterlandes, viel weniger im Süden und Westen; und auch für den Osten und Norden nur sehr allmählich. Ein starker Beweis für das Vorhandensein erheblicher Besitzzersplitterung in den Stadterweiterungsgebieten auch früher liegt dann weiter in der schon so langen Geschichte der auf Einführung einer gesetzlichen Umlegung des Baugeländes gerichteten Bestrebungen. Sie setzten schon 1874 mit einer Resolution des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine ein, wurden dann namentlich vom Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege und durch die erste Einbringung der sogenannten lex Adickes im Jahre 1892/93 im Preußischen Landtage fortgeführt und sind bis heute nicht zur Ruhe gekommen.

Zusammenfassend stellen wir nach dem allen in Wiederholung unsrer schon oben ausgesprochenen Ansicht fest, daß die Besitzzersplitterung im Ortserweiterungsgelände sowohl heute ein weit verbreitetes Übel in den großen und kleinen anwachsenden Orten Deutschlands ist, wie auch offenbar es in der ganzen Periode etwa von 1866 an gewesen ist.

Sechstes Kapitel.

Der tatsächliche Gang der Stadterweiterung.

Erste Abteilung: Spezieller Teil. (Dresden.)

1. Einleitung.

Dem Ausländer, der nach Deutschland kommt, fällt wohltuend die große Ordnung auf, die bei uns herrscht. Er wird am Bahnhofe nicht gleich von Droschkenkutschern und Gepäckträgern übers Ohr gehauen,

denn sie haben ihre Vorzüge: er findet die Straßen sauber und in gutem Zustande, die ganze Stadtanlage übersichtlich, die Häuser baulich gut gehalten und sorgfältig numeriert, die Treppenfluren abends beleuchtet usw. usw. Aber bald merkt er, daß diese peinliche Ordnung doch auch sehr ihre Schattenseiten hat. Kaum ist er ins Hotel eingezogen, so wird ihm der polizeiliche Meldezettel vorgelegt. Geht er in einem Park spazieren, so mag er sich nur hüten, je einen Fuß auf den Rasen zu setzen, denn das ist ein schweres Kriminalverbrechen; überschreitet er eine Brücke, so kann es ihm passieren, daß ihn der Schutzmann anhält, weil er links über die Brücke geht statt rechts usw. usw. Kurz, sein ganzes Tun und Treiben ist fortwährend eingeengt von einer Menge von Polizeivorschriften u. dergl., an die sein harmloses Gemüt gar nicht gedacht hat. Und bald ist unser ausländischer Freund mit seinem Urteile fertig: Deutschland ist zwar ein sehr schön ordentliches Land, aber auch ein Land der Unfreiheit, des polizeilichen Zwanges, ein Land, wo so ziemlich alles verboten ist, ein Land, dem seine Ordnung teuer zu stehen kommt.

Diese beiden Grundzüge deutschen öffentlichen Lebens finden wir auch bei der Stadterweiterung wieder: die peinliche öffentliche Ordnung einerseits, andrerseits aber auch die großen Nachteile, welche ein solches System weitgehender und ständiger öffentlicher Reglementierung mit sich bringt. Unsre Stadterweiterung geht auf der einen Seite infolge umfassenden öffentlichen Eingreifens sehr schön ordentlich vor sich; auf der andern Seite aber hat uns dieses umfassende und doch in seiner Art wieder unvollkommene und halbe öffentliche Eingreifen eine ganz außerordentliche Verstärkung der monopolähnlichen Stellung der das jeweilig nächste Bauland besitzenden Stellen gebracht und damit eine Fülle schwerwiegender Nachteile; ebenso hat unser Grundbuchsystem zwar eine außerordentliche Klarheit und Zuverlässigkeit des Rechts- und Kreditverkehrs betr. Grundstücke erzeugt, aber auch eine geradezu unheilvolle Möglichkeit hervorgerufen, den Boden zum Nachteil Dritter mit spekulativen Werten dauernd zu belasten. Es ist eben mit der einfachen äußeren Ordnung und Reglementierung nicht getan: die Dinge haben auch schwerwiegende Rückwirkungen, die richtig abzuschätzen mehr Weisheit notwendig ist, als sie ein eifriges Polizei- und Juristengemüt in der Regel besitzt. Auf diese nachteiligen Rückwirkungen der öffentlichen Maßnahmen in unsrer Stadterweiterung werden wir zwar erst in den nächsten Kapiteln ausführlicher eingehen, aber als Einleitung zu der jetzt sogleich folgenden Schilderung dieser Maßnahmen mag ein solcher Hinweis doch immer schon angebracht sein.

Im übrigen gehen wir in diesem ganzen Kapitel wieder denselben

Eingemeindungen.

Durch Einverleibung von Vorortgemeinden usw. hat die Stadt von 1866 bis Januar 1903 folgenden Zuwachs erfahren:

Einverleibtes Gebiet	Tag der Einverleibung	Fläche einschl. der Gewässer ha	Einwohnerzahl nach der letzten Volkszähl. v. d. Einverleibung	Einwohnerzahl nach der ersten Volkszähl. n. d. Einverleibung
Gemeinde Stadt Neudorf	1. Jan. 1866	gegen 220	*)	
„ Strehlen	1. „ 1892	265,56	2 502	5 080
„ Striesen	1. Juli 1892	336,01	10 820	20 677
„ Pieschen	1. „ 1897	221,31	16 423	24 045
„ Trachenberge mit Wilb. Mann u. Hellerberge	1. „ 1897	115,68	1 422	2 231
König Albert-Park	1. Aug. 1899	117,54	8	
Gemeinde Gruna	1. Apr. 1901	176,56	3 594	*4 485***)
„ Räcknitz	1. Juli 1902	63,84	478	*456*
„ Seidnitz	1. „ 1902	284,07	2 299	*2 908*
„ Zschertnitz	1. „ 1902	73,87	310	*306*
„ Plauen	1. Jan. 1903	206,91	12 185	*12 252*
„ Löbtau	1. „ 1903	204,65	33 447	*34 955*
„ Naußlitz	1. „ 1903	128,48	4 161	*4 378*
„ Wölfnitz	1. „ 1903	60,00	710	*710*
„ Cotta	1. „ 1903	160,79	12 522	*13 036*
„ Uebigau	1. „ 1903	95,13	1 786	*1 881*
„ Mickten	1. „ 1903	185,09	4 721	*5 258*
„ Kaditz	1. „ 1903	495,28	3 780	*4 178*
„ Trachau	1. „ 1903	196,55	4 520	*5 416*

Weg wie im vorigen: wir suchen zunächst die Verhältnisse an einem Beispiel klarzulegen und zu erörtern, und zwar wieder an Dresden, für das wir im Jahre 1902 genauere Forschungen angestellt haben, die dann im Jahre 1905 von uns noch ergänzt wurden, und bemühen uns dann, eine gewisse Allgemeingültigkeit der gefundenen Sätze nachzuweisen.

Bei dieser Bezugnahme auf Dresden ist es notwendig, sich über den Umfang der Stadt klar zu sein, auf den sich die jeweiligen Ausführungen beziehen, denn dieser Umfang hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte durch große Einverleibungen stark verändert; insbesondere hat nach dem Zeitpunkte, mit dem unsere Betrachtungen im allgemeinen schließen, dem Anfang des Jahres 1902, noch eine gewaltige Erweiterung des Stadtbezirkes stattgefunden. Wir schicken deshalb unsren

*) Die Einwohnerzahl von Stadt Neudorf ist in den angegebnen Einwohnerzahlen von Dresden früherer Jahre bereits enthalten.

**) Die kursiv gedruckten Zahlen beziehen sich auf die Zwischenzählung vom 1. März 1903.

Ausführungen folgende dem „Statistischen Jahrbuche für die Stadt Dresden, Jahrgang 1903" entnommene Tabelle über die Eingemeindungen voraus, an der wir nur das ändern, daß wir bei den Einwohnerzahlen die Angaben der männlichen und weiblichen Einwohner zu Gesamteinwohnerziffern zusammenziehen. (Siehe Tabelle S. 119.)

Außerdem sind in einer Anzahl von Fällen unbedeutende Veränderungen des Stadtgebietes durch Einflurung und Ausflurung einzelner Parzellen vorgekommen.

2. Die auf dem Gebiete der Stadterweiterung liegenden öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen der Baugenehmigung im allgemeinen.

Das hauptsächlichste endliche Ziel der ganzen Stadterweiterung ist Darbietung solcher Bauparzellen an diejenigen, die bauen wollen, daß diese letzteren auf den betreffenden Parzellen ihre Tätigkeit ohne weiteres beginnen können. Natürlich sind die Grenzen zwischen Stadterweiterung im Sinne unserer Begriffsbestimmung und Bautätigkeit nicht absolut fest, ein Hinüber- und Herübergreifen findet oft statt; aber im allgemeinen wird man die eben gegebene Zielsetzung für die Stadterweiterung festhalten können. Um nun dieses Ziel der Stadterweiterung zu erreichen, ist vor allem die Erfüllung derjenigen öffentlich-rechtlichen Bedingungen notwendig, ohne welche von einer Baugenehmigung in Dresden und offenbar auch in vielen andern Orten überhaupt nicht die Rede ist. Diese öffentlich-rechtlichen Bedingungen lassen sich im allgemeinen im wesentlichen unter die nachfolgend aufgezählten Gesichtspunkte zusammenfassen. Es handelt sich indes dabei hier nicht um *sämtliche* öffentlich-rechtlichen Vorbedingungen der Baugenehmigung, vor allem z. B. nicht um die Übereinstimmung der eigentlichen Baupläne mit den behördlichen Vorschriften, sondern nur um die mit der Stadterweiterung in unsrem Sinne enger zusammenhängenden Vorbedingungen; auch ist nicht gesagt, daß die Erfüllung aller dieser Vorbedingungen von den Aufschließenden selber ausgehen muß, auch die Gemeinde usw., zum Teil auch die Bauenden beteiligen sich daran. Ebenso soll endlich auch nicht gesagt sein, daß immer und überall unbedingt *allen* der nachstehend angeführten Gesichtspunkte genügt sein muß. Dies vorausgeschickt, sind also die Gesichtspunkte, um die es sich handelt, folgende:

I. Es muß ein gültiger *Bebauungsplan* für diejenige Gegend vorliegen, in der gebaut werden soll;

II. es muß der Bauplatz an einer für den *öffentlichen Verkehr* bestimmten und hergerichteten *Straße* oder *Platze* liegen;

III. es muß der in Frage kommende Bauplatz rechtlich und tat-

sächlich von der umgebenden Landmasse losgelöst sein (Zergliederung oder Dismembration), und er muß hinsichtlich seiner Form, der Größe des Hofes usw. den ortsüblichen Vorschriften entsprechen;

IV. es müssen gewisse, auf dem betreffenden Grundstück lastende finanzielle Verpflichtungen, und zwar sowohl solche, die aus der Vergangenheit stammen, wie solche, die erst die Zukunft betreffen, ordnungsmäßig erledigt sein. Hier handelt es sich vor allem um die eines schönen Aussehens besondere architektonische Anforderungen bezüglich der Fassaden u. dergl. gestellt werden.

V. in besonderen Fällen müssen oft auch noch besondere Anforderungen erfüllt werden, ehe die Baugenehmigung erteilt wird, so vor allem bei gewerblichen Anlagen, oder wo besondere hygienische Vorkehrungen notwendig sind, oder wenn im Interesse eines schönen Aussehens besondere architektonische Anforderungen bezüglich der Fassaden u. dergl. gestellt werden.

Jede dieser Bedingungen erfordert nun — die eine mehr, die andre minder — zu ihrer Erfüllung eine ganze Reihe von Maßnahmen und Vorkehrungen. Es ist nun notwendig, daß wir darauf für Dresden etwas näher eingehen. Es mag sein, daß uns dabei trotz der auf diese Schilderungen verwandten Mühe da oder dort einzelne Ungenauigkeiten oder Fehler unterlaufen, aber im großen und ganzen wenigstens treffen unsre Schilderungen sicher zu, und schließlich kommt es ja auf das Detail auch weniger an als auf das Gesamtbild. Im übrigen bemerken wir noch, daß wir, wo nicht etwas andres vermerkt ist oder deutlich aus dem Zusammenhange hervorgeht, den Zustand an der Wende der Jahre 1901/02 zugrunde legen.

3. Der Bebauungsplan.

Zu dem eben angegebenen Zeitpunkte galt für Dresden die „Straßen-Bauordnung für die Stadt Dresden", in Kraft vom 1. 7. 1897, die übrigens auch zu der Zeit des Jahres 1905, wo wir dieses niederschreiben, im wesentlichen noch unverändert in Kraft stand.*) Sie bestimmt in § 8, 1: „Die im Gemeindebezirke der Stadt Dresden gelegenen Grundstücke dürfen nur nach vorgängiger planmäßiger Regelung ihrer Bebauung bebaut werden, welche für ganze Stadtteile, für einzelne Straßen oder Plätze oder für Teile davon durch Feststellung von Bebauungsplänen erfolgt." Von diesem Grundsatze ließ die Straßenbauordnung nur in § 11, 2 einige nicht sehr ins Gewicht fallende Ausnahmen zu. Die Festsetzung von Bebauungsplänen ist bisher in

*) Seitdem ist nun die „Bauordnung für die Stadt Dresden vom 22. Dezember 1905" in Kraft getreten.

Dresden stückweise erfolgt, indem jeweils für ein größeres Stück des Stadterweiterungsgeländes, eine bestimmte Stadtgegend, ein solcher hergestellt wurde; einen einzigen großen Bebauungsplan, der mit einem Schlage für das ganze an und für sich in Frage kommende Stadterweiterungsgelände festgesetzt worden wäre, hat es bis heute in Dresden nicht gegeben, jedoch befindet sich ein solcher zurzeit in Vorbereitung. Im übrigen möchten wir gleich an dieser Stelle bemerken, daß die Straßenbauordnung unter „Bebauungsplan" nicht nur den zeichnerischen Plan versteht, sondern auch die jeweils als Ergänzung des betreffenden Bebauungsplanes für das fragliche Viertel besonders erlassenen Bauvorschriften. Wir folgen bei Erörterung der Dresdner Verhältnisse diesem Wortgebrauche.

Die Erzielung eines solchen stückweisen Bebauungsplanes für ein bestimmtes Gelände, wie eben dargelegt, war nun aber keineswegs eine leichte Aufgabe. Die Sache mußte vielmehr durch eine Menge Instanzen laufen, und beinahe in jeder konnten sich Anstände und Schwierigkeiten ergeben. Als wir Anfang des Jahres 1902 uns näher um diese Frage kümmerten, wurden uns folgende Stufen angegeben, welche die Angelegenheit eines neuen Bebauungsplanes in Dresden damals regelmäßig zu durchlaufen hatte, ehe dieser wirklich in Kraft trat und nach ihm Straßen angelegt und Häuser gebaut werden konnten, und wir haben Grund zu der Annahme, daß sich seitdem nichts Wesentliches in diesem Verfahren geändert hat.

I. Zunächst muß überhaupt der erste Anstoß, eine Flur, die bisher keinen Bebauungsplan hatte, mit einem solchen zu belegen, gegeben werden. Er erfolgt häufig durch Antrag derjenigen, die das betreffende Gelände aufschließen wollen, oft aber auch durch irgend eine städtische Stelle, vor allem das Tiefbauamt.

II. Erste eigentliche Aufstellung des Bebauungsplanes. Sie geschieht in der Regel durch das Tiefbauamt, unter Umständen auch durch das städtische Vermessungsamt, nicht selten, namentlich früher, auch durch die eben unter I erwähnten, die Aufschließung betreibenden Interessenten; in diesem letzten Falle natürlich Prüfung und eventuell Umänderung dieses Planes durch das Tiefbauamt.

III. Prüfung des Planes und Ausarbeitung der speziellen Bebauungsbestimmungen betreffend Hofgröße, Gebäudehöhe, Geschoßzahl u. dergl. durch das Baupolizeiamt in Verbindung mit dem Baupolizeiausschuß, der aus Stadträten, Stadtverordneten und sachverständigen Mitgliedern der Bürgerschaft besteht.

IV. Das Baupolizeiamt zieht den Stadtbezirksarzt zu Rate. Ferner sind die Bebauungspläne, „soweit sie den Elbstrom, Staats-

eisenbahnen oder Fluren von Nachbargemeinden berühren, dem Elbstromamte, der zuständigen Eisenbahnverwaltung oder der Baupolizeibehörde der Nachbargemeinde zur Erklärung mitzuteilen" (Straßenbauordnung für die Stadt Dresden § 12, 2).

V. Beschlußfassung über den Bebauungsplan durch die I. Ratsabteilung.

VI. Beschlußfassung über den Bebauungsplan durch den Gesamtrat.

VII. Vorlegung des Planes an das Ministerium des Innern „zur vorläufigen Kenntnisnahme und Prüfung" (Straßenbauordnung § 12, 2).

VIII. Öffentliche Auslegung des Planes an Ratsstelle zur Kenntnisnahme für jedermann und öffentliche Bekanntmachung dieser Auslegung.

IX. Einholung der Zustimmung der Stadtverordneten, die ihrerseits wiederum die Sache durch ihre Ausschüsse laufen lassen.

X. Nach Herstellung der Übereinstimmung zwischen Rat und Stadtverordneten Einholung der Bestätigung des Ministeriums des Innern.

Wir sind nicht mit dem Geschäftsgange vertraut und wollen daher nicht dafür bürgen, daß nicht vielleicht noch die eine oder andre Stufe der Entwicklung weggelassen ist; die rein formelle Bekanntmachung der endgültigen Feststellung des Planes und seiner ministeriellen Bestätigung im Amtsblatte am Ende der ganzen Sache haben wir z. B. schon sowieso weggelassen. Soviel steht aber jedenfalls fest, daß es sich um ein ungemein umständliches, verwickeltes und zeitraubendes Verfahren handelt, zumal wenn man bedenkt, daß die einzelnen Instanzen doch nicht zum Spaß mit der Sache befaßt werden, sondern daß es fast überall möglich ist, daß sich Bedenken, Einwände, Widersprüche, Abänderungsvorschläge erheben und zur Erledigung gebracht werden müssen. Unter diesen Umständen wird es nicht wundernehmen, daß uns von sachverständiger Seite mitgeteilt wurde, daß normalerweise die Fertigstellung eines Dresdner Bebauungsplanes mindestens 1—2 Jahre, oft länger, in besonders langwierigen Fällen sogar 4—6 Jahre dauerte.

Bei Umplanungen — Änderungen, Ergänzungen — bestehender Bebauungspläne war im allgemeinen dasselbe Verfahren, wie vorstehend geschildert, einzuhalten, wenigstens wenn es sich um wesentliche Änderungen handelte.

Im übrigen ist freilich zu betonen, daß die Periode der Anfertigung von Bebauungsplänen jetzt für Dresden zum größten Teile vorbei ist,

solange man nicht von ganz anderen Grundsätzen bei der Stadterweiterung ausgeht; denn die nach den bisherigen Grundsätzen der Stadterweiterung für die nächsten Jahrzehnte in Betracht kommenden Fluren sind gegenwärtig eben größtenteils mit gültigen Bebauungsplänen versehen, wenn auch deren Zusammenfassung und Vereinheitlichung in einen großen Gesamtplan noch übrig bleibt. Andrerseits hat das geschilderte Verfahren aber gerade in derjenigen Zeit — vor einigen Jahren — in Kraft gestanden, wo besonders viele und wichtige der für die nächsten Jahrzehnte in Betracht kommenden Bebauungspläne festgesetzt wurden, und auch vorher schon dürfte das Verfahren im wesentlichen so gehandhabt worden sein. Jedenfalls aber gewährt die obige Schilderung einen guten Einblick in die Sorgfalt, aber auch in die Umständlichkeit und Langwierigkeit, mit der in unsren großen Städten die Feststellung der Bebauungspläne betrieben wird, wenn wir annehmen, daß anderwärts wenigstens ähnlich wie in Dresden verfahren wird.

4. Die Straße.

Nach dem oben S. 121 angeführten § 8, 1 der Dresdner Straßenbauordnung war es jedenfalls vom 1. Juli 1897 an und somit auch 1901/02 in Dresden im allgemeinen nicht möglich, auf Gebieten zu bauen, für die kein Bebauungsplan bestand.

Weiter stellt § 8, 3a der genannten Straßenbauordnung fest, daß durch die Bebauungspläne insbesondere festgesetzt werden „die Fluchtlinien, innerhalb deren in alten wie in neu anzulegenden Stadtteilen die Bebauung von Grundstücken zugelassen werden soll und wonach die zum öffentlichen Verkehrsraume oder zu Vorgärten bestimmten Flächen auszuscheiden sind". Diese Fluchtlinien sind natürlich identisch mit den vorgesehenen Straßen, Plätzen u. dergl. Es ergibt sich also, daß außerhalb dieser durch die Bebauungspläne vorgesehenen Straßen, Plätze usw. niemand bauen konnte.

Die Straßen, Plätze usw. mußten aber nicht nur durch die Bebauungspläne vorgesehen, sie mußten auch tatsächlich hergestellt sein, ehe gebaut werden konnte. § 27 Ziffer 1 der Straßenbauordnung lautet: „Wer an einer neuen Straße ein bisher unbebautes Grundstück oder den unbebauten Teil eines bereits bebauten Grundstücks bebauen oder ein bereits vorhandenes Gebäude erneuern, erhöhen, erweitern oder wesentlich verändern will, hat zuvörderst die Straße in Gemäßheit des Bebauungsplanes von Straßenkreuz zu Straßenkreuz einschließlich der letzteren zu beschaffen dergestalt, daß diese mit mindestens einer bauplanmäßig schon bestehenden Straße unmittelbar verbunden wird. Der

Bebauung wird die dauernde Einfriedigung gleichgeachtet." Und Ziffer 4 desselben Paragraphen lautet weiter: „Die Straße muß in dem bestimmten Umfange (Ziffer 1) beschafft und hergestellt sein, bevor die Baugenehmigung erteilt wird. Ausnahmen hiervon können vom Rate zugelassen werden. Der Rat kann aber, wenn die Straße nicht in voller Ausdehnung oder nur vorläufig hergestellt wird, vorher wegen der endgültigen Herstellung Sicherheit verlangen." Auf Plätze finden diese Vorschriften entsprechende Anwendung. (§ 30 Straßenbauordnung.) Weiter mußten natürlich diese neuen Straßen, Plätze u. dergl. nicht nur überhaupt, sondern auch den darüber in Dresden bestehenden Vorschriften entsprechend hergestellt sein, ehe daran zu bauen erlaubt wurde. Dies versteht sich schon von selbst, es findet sich aber auch ein wenn auch nur indirekter Hinweis darauf in der Straßenbauordnung. In dem eben zitierten § 27, der von der „Anlegung neuer Straßen" handelt, wird in Ziffer 2 u. a. bestimmt, daß der Unternehmer einer neuen Straße die Kosten der Straßenherstellung zu tragen hat, und dabei ist auf „§ 20 flg." der Straßenbauordnung verwiesen, welche eben die in Rede stehenden Vorschriften über die städtischen Anforderungen an die Straßenherstellung enthalten.

Indes ist dabei doch eine Einschränkung zu machen. Allerdings mußten die neuen Straßen und Plätze im Zusammenhange mit der Baugenehmigung den öffentlichen Anforderungen entsprechend hergestellt werden, aber die Baugenehmigung wurde in der Regel schon erteilt, wenn nur der Straßenkörper und die Entwässerungsanlagen fertig waren. Wegen des übrigen mußte indes völlige Sicherheit geleistet werden, ehe man die Baugenehmigung bekam, und da dann überdies die reguläre Fertigstellung der Straße bezw. des Platzes derjenigen der Bauten in der Regel bald folgte, so verhalten sich für unsere Betrachtung die Dinge ziemlich ebenso, wie wenn die Baugenehmigung erst nach völliger Fertigstellung der Straße bezw. des Platzes erteilt worden wäre.

Außer an neuen Straßen oder Plätzen konnte natürlich auch an schon bestehenden öffentlichen Verkehrsräumen gebaut werden. Das konnten entweder solche Verkehrsräume sein, die erst unter der Geltung der Straßenbauordnung von 1897 entstanden waren und somit also das Stadium der „neuen Straße usw." in dem eben dargelegten Sinne durchlaufen und dessen Anforderungen erfüllt hatten, oder solche, die entweder vor der Straßenbauordnung von 1897 entstanden waren oder die in den einverleibten Ortschaften zurzeit der Einverleibung bestanden hatten. Auch in diesen beiden letzteren Fällen hatten aber doch immerhin gewisse Anforderungen erfüllt sein müssen, ehe die Straßen und

Plätze für den Anbau als zugelassen galten. Bei den Einverleibungen wurde überdies fast in jedem Fall eine besondere Vereinbarung darüber getroffen, welche Straßen als bestehende zur Bebauung ohne weiteres zugelassen werden sollten. Indes sollen durch die Einverleibungen bis zum Beginne des Jahres 1902 auf diese Weise nicht besonders viele ohne weiteres anbaufähige, aber noch nicht im wesentlichen vollbebaute Straßen hinzugetreten sein, während bei den neuesten großen Einverleibungen das Umgekehrte der Fall gewesen sein soll. Fassen wir alles zusammen, so kommen wir für den von uns ins Auge gefaßten Zeitpunkt, 1901/02 — und sowohl gegenwärtig wie auch in den 90er Jahren scheint es nicht anders gewesen zu sein —, zu dem Ergebnis, daß, wo immer in dem damaligen, innerhalb des Gemeindebezirkes gelegenen Dresdner Stadterweiterungsgebiete gebaut werden sollte, dies nur möglich war, wenn nicht nur an der betreffenden Stelle durch einen Bebauungsplan eine Straße oder ein Platz, kurz ein „öffentlicher Verkehrsraum" vorgesehen, sondern erst wenn dieser öffentliche Verkehrsraum den darüber bestehenden öffentlichen Vorschriften entsprechend auch tatsächlich hergestellt war. Mit andern Worten, die Bebauung war durchaus an das Netz jeweils über das bereits vollgebaute Gebiet hinaus bestehender, aber noch gar nicht oder erst teilweise bebauter Straßen und Plätze gebunden. War dieses Netz groß, und namentlich konnte es leicht und ohne Schwierigkeiten wesentlich erweitert werden, so konnte allenfalls von einer gewissen Konkurrenz der Baustellenbesitzer untereinander die Rede sein; war beides aber nicht der Fall, so mußte dies mit Notwendigkeit in der Richtung eines Hinauftreibens der Preise wirken.

Von den übrigens nicht bedeutenden Modifikationen, welche dies Ergebnis durch die Behandlung der Umbauten etwa erfährt, sehen wir hier ab.

Welches waren nun die öffentlichen Anforderungen, denen 1901/02 genügt sein mußte, ehe eine Straße oder ein Platz als „für den Verkehr und den Anbau fertiggestellt" galt? Es versteht sich von selbst, daß wir bei Beantwortung dieser Frage nicht auf die technischen Einzelheiten eingehen, sondern nur die für uns wichtigsten Gesichtspunkte angeben können. Da ergibt sich zunächst einmal, daß ein Unterschied zu machen ist zwischen den älteren, bereits vor Inkrafttreten der Straßenbauordnung und den nachher hergestellten öffentlichen Verkehrsräumen. Zu den ersteren gehörten aber nicht nur die vor dem 1. Juli 1897 entstandenen, sondern auch die nachher entstandenen, soweit sie in erst später einverleibten Ortschaften lagen und dort zur Zeit der Einverleibung bereits bestanden. Auf diese beiden Abteilungen, die ja in der

eben bereits oben erörterten Gruppe der „bestehenden" öffentlichen Verkehrsräume mit enthalten sind, gehen wir hier weiter nicht ein; für die „nachher hergestellten öffentlichen Verkehrsräume" aber läßt sich folgendes feststellen:

a) eine neu anzulegende Straße durfte nicht in kleinen Bruchstücken, sondern sie mußte jeweils in Gemäßheit des Bebauungsplanes wenigstens von einem Straßenkreuz bis zum nächsten hergestellt werden; außerdem mußte sie mindestens an einem Ende unmittelbaren Anschluß an eine bauplanmäßig schon bestehende Straße erhalten. Neue Straßen hatten sich also allemal mindestens mit einem Ende an das schon bestehende Straßennetz anzuschließen, und sie mußten sogleich von Anfang an nicht nur bis zu einem beliebigen Punkte, sondern bis dahin durchgeführt werden, wo ein Straßenkreuz, d. h. also eine Schneidung mit einer andern, vom Bebauungsplane als öffentlicher Verkehrsraum anerkannten Straße, entweder tatsächlich vorhanden oder vom Bebauungsplane vorgesehen war. Diese letztere Forderung beruhte zum Teil, wie es scheint, auf Verkehrs- und feuerpolizeilichen Gründen, zum Teil auch auf dem Gedanken, daß andernfalls bei Herstellung der Straßen in kleinen Stücken die städtische Arbeitslast — sowohl die in den Bureaus wie die außen bei der tatsächlichen Ausführung der Straßen — gar zu sehr gesteigert würde; endlich und vor allem auch auf der Gefahr, daß die Straßen ungleichmäßig werden würden u. dergl. Übrigens waren früher vor der Straßenbauordnung von 1897 die Anforderungen noch strenger, indem bei Neuanlegung von Straßen nicht nur für das eine Ende, sondern auch für das zweite Anschluß an eine tatsächlich schon bestehende Straße verlangt wurde, der Anschluß an eine bauplanmäßig erst geplante Straße also nicht genügte.

Auf Plätze fanden diese Grundsätze entsprechende Anwendung.

b) Neu anzulegende Straßen und Plätze waren von Anfang an mit Schleusen zu versehen; ebenso mußte für ein Grundstück, ehe die Baugenehmigung erteilt wurde, hinreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser festgestellt sein, was wohl in den meisten Fällen Wasserleitung voraussetzte. Ferner waren die Fahrbahnen der Straßen mit einem festen Untergrunde aus hartem Gestein zu versehen und zu beschottern oder zu pflastern; die Gangbahnen waren zu bekiesen oder mit Granitplatten zu belegen.

c) Der Rat konnte Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen zulassen, doch kamen solche nur in bezug auf die Art der Beschaffenheit u. dergl. der Straße bez. des Platzes öfters vor, nicht in bezug auf die Anforderungen hier oben unter a. Andrerseits wurde bei den großen Einverleibungen der letzten 15 Jahre für eine

Anzahl Straßen in den einzuverleibenden Orten ausgemacht, daß sie noch nach den alten, in den betreffenden Orten bestandenen leichteren Anforderungen hergestellt werden dürften.

Es war indes nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick scheinen könnte, im Machtbereiche des Stadtrates zu Dresden zur Erfüllung dieser Anforderungen und zur tatsächlichen Herstellung eines öffentlichen Verkehrsraumes, an dem gebaut werden konnte, im Stadterweiterungsgebiete zu gelangen. Auch hier war ein ziemlich langer und schwieriger Weg zurückzulegen.

Die Straßen und Plätze im Dresdner Stadterweiterungsgebiet wurden in der ganzen damaligen Zeit in erster Linie auf Betreiben und für Rechnung privater Aufschließender gebaut; daneben baute gelegentlich auch die Stadtgemeinde von sich aus einen öffentlichen Verkehrsraum. In allen Fällen — vielleicht von besonderen Ausnahmen abgesehen — wurde aber, einerlei, welches die die Anlage des öffentlichen Verkehrsraumes betreibende Stelle war, der Verkehrsraum nur gebaut, wenn es der Rat für gut fand, und wurde er zweitens vom Rate in eigner Regie ausgeführt. Der Rat besaß also in bezug auf die Anlegung öffentlicher Straßen und Plätze ein doppeltes Monopol: erstens ein Entschließungsmonopol darüber, ob die betreffende Straße oder der Platz überhaupt gebaut werden sollte, und zweitens ein Monopol für die tatsächliche Ausführung der Straßen und Plätze. Da aber naturgemäß die einmal in den Bebauungsplänen vorgesehenen Straßen und Plätze alle wenigstens in der Theorie zur Ausführung bestimmt waren, so kleidete sich das Entschließungsmonopol des Rates, so, wie es in der Straßenbauordnung ausgedrückt ist, einfach in die Form, daß der Rat bestimmt, wann die so vorgesehenen Straßen und Plätze gebaut werden sollten. § 25 Ziffer 1 der Straßenbauordnung von 1897, der noch heute in Kraft steht, lautet: „Die öffentlichen Verkehrsräume werden vom Rate auf Kosten der Verpflichteten hergestellt. Den Zeitpunkt der Herstellung bestimmt der Rat.“ (Die Sperrung rührt von uns her!) Der Rat genehmigte nun — wir haben hier übrigens nicht speziell den Zeitpunkt 1901/02, sondern die ganze Periode, etwa von Anfang der 80er Jahre bis 1901/02 im Auge — keineswegs ohne weiteres jeden Antrag von Terrainbesitzern, die Straßen und Plätze bauen und die Kosten dafür tragen wollten, wobei natürlich schon als selbstverständlich vorausgesetzt ist, daß es sich ohnedies nur um solche öffentliche Verkehrsräume handelte, die in den Bebauungsplänen vorgesehen waren. Er lehnte vielmehr solche Anträge auf Ausführung der bauplanmäßigen Straßen und Plätze nicht selten ab und gab ihnen in der Regel nur statt, wenn

ihm ein Bedürfnis für Anlegung der betreffenden öffentlichen Verkehrsräume vorzuliegen schien. Dabei wurde, mindestens in den 90er Jahren, im allgemeinen auf ein ziemlich enges Zusammenhalten der ganzen Stadtanlage und Bautätigkeit in unmittelbarem Anschlusse an das bereits von Häusern erfüllte Gebiet hingearbeitet.

Allerdings konnte und kann sich noch heute der Antragsteller gegen den ablehnenden Bescheid des Rates an die Oberbehörden wenden. Aber es ist von diesem Rechte so gut wie kein Gebrauch gemacht worden; wenigstens konnten wir das für die Zeit von Ausgang der 80er Jahre an feststellen, und vorher dürfte es nicht anders gewesen sein. Einmal legten die Aufschließenden wohl großen Wert auf ein möglichst gutes Verhältnis zur Stadt, und dann scheint auch die Meinung herrschend gewesen zu sein, daß die Oberbehörden die Stadt in der Frage des Bedürfnisses nach neuen öffentlichen Verkehrsräumen doch nicht korrigieren würden.

Der regelmäßige Gang, den die ganze Angelegenheit der Anlegung eines öffentlichen Verkehrsraumes unter dem Gesichtspunkte, den öffentlichen Anforderungen zu genügen, durchlaufen mußte, in dem Hauptfalle, den wir hier nur ins Auge fassen wollen, wo die Anlegung der betreffenden Straße oder Platzes auf Betreiben privater Aufschließender geschah, ist uns nun für die 90er Jahre und die Zeit bis zum Schlusse unserer Beobachtungszeit, 1901/02, im allgemeinen etwa folgendermaßen geschildert worden. Dabei mag dahingestellt bleiben, ob sich die Sache unbedingt in der angegebenen Reihenfolge abwickelte.

a) Zunächst mußte derjenige, der die Anlegung der Straße usw. betrieb, das für sie erforderliche Land von etwaigen darauf haftenden Hypotheken u. dergl. befreien und ferner es auf dem Wege der sogenannten Dismembration technisch und rechtlich aus den Eigentumszusammenhängen, in denen es bisher mit dem umgebenden Lande gestanden hatte, loslösen. Es mag indes sein, daß diese Vorgänge auch erst in einem späteren Stadium der Sache erfolgten. Jedenfalls aber war weiter nötig

b) Antrag des Aufschließenden beim Tiefbauamt oder beim Stadtbauamt A (d. i. die juristische Abteilung des Tiefbauamtes) auf Herstellung der Straße usw.

c) Prüfung des Gesuches nach der technischen, juristischen und finanziellen Seite hin durch die Beamten des Tiefbauamtes und des Stadtbauamtes A. Es scheint weiter, daß dabei wenigstens teilweise schon in diesem Stadium und wohl unter Mitwirkung des Bau-

[illegible]

[illegible] im [illegible]

[illegible] und [illegible] aber [illegible] jedem [illegible] unbedingt [illegible] Ende und damit [illegible]

5. Die Zergliederung und die übrigen Voraussetzungen.

Weiter der dritte Gesichtspunkt! Denn auch mit der Schaffung von Straßen und Plätzen, die für den Verkehr und den Anbau fertiggestellt waren, war die Sache noch nicht erledigt, waren die hier in Betracht kommenden öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen des Bauens noch nicht alle erfüllt. Es kam vielmehr noch hinzu, daß auch die Baustellen, auf denen gebaut werden sollte, wie schon oben gesagt, auf dem Wege der sogenannten Zergliederung oder Dismembration rechtlich und tatsächlich von der umgebenden Landmasse losgelöst sein und daß sie überdies gewissen Anforderungen hinsichtlich Größe, Form usw. entsprechen mußten. Das waren Voraussetzungen der baupolizeilichen Bauerlaubnis; letztere wurde ohne Erfüllung dieser Voraussetzungen nicht erteilt. Wir haben bei dieser Erörterung wiederum in erster Linie unsern Zeitpunkt 1901/02 im Auge.

Unter Dismembration oder, wie in Dresden neuerdings eingeführt ist und wie man als Deutscher auch wohl besser sagt, Zergliederung, verstand und versteht man in Dresden — und wohl überhaupt —, wie schon mehrfach angedeutet, einen doppelten Vorgang: einmal einen technischen und zum andern einen juristischen. Der technische besteht darin, daß durch den Geometer das in Frage kommende Landstück in richtige, den verschiedenen Anforderungen entsprechende Baustellen usw. zerteilt wird, der juristische hingegen in den notwendigen Umschreibungen im Grundbuch und im Steuerkataster, wozu dann eventuell noch weitere, andre öffentliche Lasten, z. B. Anliegerleistungen zergliedernde Umschreibungen treten. In der Regel geschah in Dresden die Zergliederung des ganzen in Frage kommenden Geländes vor dem Bau der Straßen usw., und die Herausschälung des zu diesem selber erforderlichen Landes war natürlich überhaupt Voraussetzung des ganzen Straßenbaues und mußte daher vor diesem erfolgen; das nicht zur Straße selber erforderliche Land wurde dagegen zuweilen — etwa wenn der Aufschließende sich noch nicht ganz klar über Einteilung und Verwendung der Baustellen war — erst nach dem Straßenbau dismembriert. Auf alle Fälle mußte aber auch auf diesem Lande die Zergliederung vollzogen sein, ehe die baupolizeiliche Bauerlaubnis für die einzelnen Grundstücke erteilt wurde.

Weiter mußten die Baustellen auf eine Tiefe von 20 m von der Straße rechtwinklig verlaufen, wovon allerdings, wenigstens bei offener Bauweise, oft Ausnahmen bewilligt wurden. Endlich mußten die Höfe eine „angemessene" Größe behalten.

Übrigens wurden zwar nicht diese letzten Anforderungen, wohl

aber die rechtliche Selbständigkeit der einzelnen Grundstücke durch Zergliederung nicht nur von der Baupolizei gefordert, sondern es war dies auch ein natürliches Erfordernis für die Hypothekenbeschaffung. Denn man darf als selbstverständlich annehmen, daß sich weder der Landbesitzer noch der Hypothekendarleiher den Schwierigkeiten aussetzen wollte, die natürlich leicht entstehen konnten, wenn ein mit Hypotheken belegtes Grundstück erst späterhin in einzelne selbständige Grundstücke zerteilt werden sollte.

Endlich mußten, ehe um die Zeit von 1901/02 in Dresden die Baugenehmigung für ein Haus erteilt wurde, viertens die oben Seite 121 bezeichneten finanziellen Verpflichtungen für das betreffende Grundstück erledigt, und es mußten fünftens in den besonderen Fällen die gleichfalls oben Seite 121 angegebenen besonderen Anforderungen erfüllt sein.

Hiermit glauben wir aber nun die die hier in Betracht kommenden, seinerzeit in Dresden geltenden öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen der Schaffung bebauungsfähiger Baustellen wirklich wenigstens in der Hauptsache erschöpft zu haben. Schon die Erfüllung der Forderungen jeder einzelnen dieser Gruppen brachte eine Fülle von Schwierigkeiten und bedeutenden Zeitverlust mit sich; die Erfüllung aller vier bez. fünf zusammen aber bedeutete wahrlich eine ganz außerordentlich schwierige und umständliche Sache. Wenn also einerseits in Dresden die Schaffung von Baugelände ganz überwiegend der privaten Initiative überlassen war, und man zu dieser, die bei uns auf zahllosen Gebieten so Großes geleistet hat, ja an und für sich vielleicht ein gewisses Zutrauen haben könnte, so wurde doch andrerseits diese Initiative durch das eben geschilderte umfassende öffentliche Eingreifen außerordentlich erschwert und verlangsamt. Wichtiger aber ist noch, daß kraft des Entschließungsmonopols des Rates über den Bau oder Nichtbau von Straßen u. dergl. diese private Initiative sich überhaupt nur soweit äußern konnte, wie es der Stadtverwaltung gefiel. Die Aufschließung von Baugelände gehörte auf diese Weise in ganz besonderem Grade zu den sozusagen erlaubnispflichtigen Gewerben: zwar war hier das Gewerbe an sich nicht erlaubnispflichtig, wohl aber jeder einzelne Ausführungsakt desselben. Und es leuchtet ohne weiteres ein, daß auf diese Weise die Stellungnahme der städtischen Behörden zu der privaten Aufschließungstätigkeit nicht nur in hygienischer, ästhetischer und derartigen Beziehungen, sondern auch in wirtschaftlicher Be-

ziehung, d. h. in betreff der reichlichen oder geringen Versorgung des Baustellenmarktes und der Preise der Baustellen für die Stadterweiterung von ganz außerordentlichem Einflusse sein mußte.

6. Die eigentlichen treibenden Kräfte der Stadterweiterung. Einleitung.

Dem sachlichen Inhalte nach und, wenn wir von dem spekulativen Beiwerke absehen, sind es drei große Aufgaben, welche die Stadterweiterung zu bewältigen hat. Einmal sind die Straßen und Plätze mit allem, was dazu gehört, anzulegen, zum andern ist das rohe und bisher nach ganz andern Gesichtspunkten geformte und verteilte Gelände in regelrechte Baustellen, wie sie für die städtische Bebauung erforderlich sind, umzuformen und einzuteilen, und endlich drittens sind die fertigen Baustellen an die Bautätigkeit zu überführen. Wir haben vorstehend — zunächst für Dresden — die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen dieses ganzen Umwandlungs- und Zubereitungsvorganges im einzelnen durchgegangen; nun aber gilt es, die Faktoren aufzuzeigen, welche als die eigentlichen Träger und die treibenden entwickelnden Kräfte dieses Prozesses gelten müssen, und ihre Wirksamkeit, und was sich daran anschließt, im einzelnen darzustellen. Wir halten uns auch da wieder zunächst nur an Dresden und gehen erst später auf andre Orte ein. Was aber Dresden anlangt, so sind natürlich, wenn auch unsre Schilderungen im großen und ganzen zutreffen werden, doch einzelne Irrtümer und Ungenauigkeiten nicht ausgeschlossen bei der großen Schwierigkeit, sich über räumlich und zeitlich so ausgedehnte Vorgänge durch eine Privatenquete hinreichend zu unterrichten. Weiter behandeln wir zunächst nur die eigentliche Aufschließung, nicht die sich an sie heftende reine Spekulation; von dieser wird vielmehr im weiteren Verlaufe dieses Kapitels besonders die Rede sein.

7. Die Gemeinde in der Stadterweiterung.

Wir beginnen unsre Betrachtungen hier mit der Feststellung, daß in Dresden die Stadt — und zu ihr rechnen wir in diesem augenblicklichen Zusammenhange auch die unter halb städtischer Verwaltung stehenden Stiftungen —, eine so große Rolle sie, die Stadt, wie wir vorstehend gesehen haben, in der Stadterweiterung im ganzen spielte, doch zu den eigentlichen treibenden und entwickelnden Faktoren auf diesem Felde nur in relativ recht mäßigem Grade gehört hat. Die Stadt hat

regulieren, Vorschriften und Bestimmungen erlassen, dann die Straßen und Plätze ausgeführt. — alles das in weiterem Umfange, aber nur in relativ bescheidenem Umfange hat sie selbst die Stadterweiterung von sich aus vorwärts getrieben — wobei hier natürlich von denjenigen städtischen Unternehmungen abgesehen wird, die zwar, wie etwa die Anlage einer neuen Schule, eines neuen Krankenhauses u. dergl., zur Stadterweiterung wesentlich beitragen, aber nicht diese unmittelbar zum Ziele haben.

Zunächst hat in der ganzen Zeit, etwa von 1[illegible] an bis 1902 der Fall, der wohl anderwärts da und dort größere Bedeutung besitzt, daß die Stadt große Geländeflächen, die ihr selber einheitlich gehören, aufschließt, in Dresden keine nennenswerte wesentliche Rolle gespielt, denn die Stadt besaß und besitzt auch heute noch so gut wie keine in sich einheitlichen großen, in das bisherige Stadterweiterungsgebiet fallenden Flächen. Ferner ist anscheinend ebenfalls in der ganzen Periode auch die zwangsweise Durchführung von Straßen, Plätzen u. dergl. durch die Stadt mit Hilfe der Enteignung im Stadterweiterungsgebiete nur relativ wenig vorgekommen. Außerdem war aber ja auch mit diesem zwangsweisen Eingreifen immer nur erst die Schaffung der **Straße** gegeben; die Umformung des durchschnittenen Geländes in brauchbare Baustellen war noch eine Sache für sich, und zwar eine, welche die Stadt nicht mehr erzwingen konnte. Erst mit § 54 ff. des Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, welche die Umlegung einführten, ist hier eine Änderung eingetreten. In der Praxis weit wichtiger als diese beiden Fälle war indes der andre, daß die Stadtverwaltung indirekt die Aufschließung neuer Straßen u. dergl. betrieb, indem sie die Besitzer der betreffenden Gelände ihrerseits zur Inangriffnahme der Aufschließung und zur Stellung entsprechender Anträge bei der Stadt veranlaßte. Dieser Fall ist bis zum Schluß unserer Beobachtungszeit — 1902 — immerhin ziemlich oft vorgekommen. Unterstützt wurde dieses Bestreben der Stadt natürlich durch ihren, wenngleich im Verhältnis zu vielen andern Städten nicht sehr bedeutenden, absolut aber doch immerhin ins Gewicht fallenden Grundbesitz, auf Grund dessen sie nicht selten bei neu aufzuschließenden Straßen auch als Anlieger in Betracht kam. Andrerseits muß man sich freilich sagen, daß vermutlich in vielen Fällen dieser indirekten Initiative der Stadt die Aufschließung schließlich auch ohne das städtische Antreiben zustande gekommen sein würde, wenn auch erst später.

Eine gewisse Förderung hat die Stadt der Aufschließung endlich durch die Gründung der städtischen Grundrenten- und Hypothekenanstalt zuteil werden lassen, indem dadurch den Aufschließenden die Aufbringung

der Straßenkosten erleichtert wurde. (Siehe hier unten Seite 142.) Doch kommt dies Moment schon insofern hier kaum in Betracht, als die Anstalt erst im Herbste 1900 ihre Tätigkeit eröffnete, und ihre Wirksamsamkeit somit nur noch für etwa 1—1½ Jahre in unsre Berichtszeit hier fällt.

Nimmt man all das eben Angeführte zusammen, so kommt allerdings an und für sich eine nicht unbedeutende Zahl von Fällen heraus, in denen die Stadt und die mit ihr verbundenen grundbesitzenden Stiftungen als die treibende Kraft für die Aufschließung neuer Bauländereien zu betrachten waren. Aber diesem fördernden Einfluß standen gegenüber nicht nur die zahllosen Schwierigkeiten, welche die Erfüllung der vielen oben dargelegten öffentlich-rechtlichen Vorbedingungen des Bauens an und für sich machte, sondern auch die bereits oben Seite 129 kurz berührte bewußte und planmäßige Beschränkung der Aufschließung auf den nächsten, schmalen, direkt an das bereits bebaute Gebiet anschließenden Rand durch die Stadt. In Summa dürfte also in Dresden vielleicht für unsre ganze Beobachtungszeit, etwa von 1866 bis 1901/02, jedenfalls aber für die 90er Jahre, der Einfluß der Stadtverwaltung doch weit mehr als ein Hindernis, denn als eine Förderung einer flotten und reichlichen Aufschließung von Bauländereien zu buchen sein. Allerdings erfährt dies Ergebnis durch die wiederholten bedeutenden Einverleibungen in verschiedenen Richtungen wieder eine gewisse Korrektur, namentlich indem eine Anzahl ohne weiteres anbaufähige Straßen neu in den Stadtkreis eintraten.

Was endlich die bis zum 1. Januar 1902 in Dresden einverleibten Ortschaften angeht, so haben wir für sie zwar keine Nachforschungen speziell über die Tätigkeit der Gemeinde in der Aufschließung angestellt, wohl aber erstreckte sich unsre allgemeine Enquete auf die weitaus wichtigsten dieser Ortschaften, und wenn in einer von diesen die Gemeinde eine besonders hervorragende fördernde Rolle in der Aufschließung gespielt hätte, so wäre uns das wohl kaum entgangen. Außerdem ist es auch von vornherein unwahrscheinlich, daß diese Gemeinden mit ihrer doch immerhin primitiven Verwaltung sich wesentlich vorwärtstreibend in der Aufschließung betätigt haben sollten. Wir nehmen also an, daß sie zum positiven Vorwärtstreiben der Aufschließung nicht mehr, sondern eher noch weniger getan haben als das benachbarte Dresden, und wir unterstellen das gleiche von den wenigen bis zum 1. Januar 1902 nach Dresden einverleibten kleineren Vorortgemeinden, auf die sich unsre Enquete nicht erstreckt hat. Wir haben es danach bis Anfang 1902 in dem ganzen damals unter den Fittichen des Dresdner Rates vereinigten Gebiete nur mit einer geringen, die

Aufschließung positiv vorwärtstreibenden Tätigkeit der Gemeinden zu tun.

8. Das Privatunternehmertum in der Stadterweiterung.

Wenn es aber dergestalt nicht die Gemeinde war, welche die Stadterweiterung so recht eigentlich vorwärts trieb; wenn es weiter überhaupt nicht öffentlich-rechtliche Kräfte waren, die das taten: wo anders sollen wir dann die treibenden Kräfte der Stadterweiterung suchen als im Privatunternehmertum? Und in der Tat, hier haben wir — das sei zunächst für Dresden, und zwar in dem Umfange, den es am 1./1. 1902 hatte, festgestellt — den eigentlichen treibenden und besorgenden Faktor des ganzen Prozesses. Die Aufgabe, für die kommenden Hunderttausende von Bevölkerung den Boden zu bereiten, neue Gegenden für sie aufzuschließen, in denen dann die Bautätigkeit ihr Werk verrichten konnte, diese volkswirtschaftlich, gesundheitlich, künstlerisch und sozial so überaus wichtige Aufgabe ist in dem Dresden des Umfanges von Anfang 1902 in der ganzen Periode von etwa 1866 bis 1902 in allererster Linie dem privaten Unternehmertum zur Lösung überlassen gewesen. Und da es sich hier um die Beschaffung und Verwendung von Land handelt, so liegt es in der Natur der Sache, daß diese private Unternehmung ihrem Charakter nach Landunternehmung, Terrainunternehmung, Bodenspekulation sein mußte.

Wer waren nun diese Privatunternehmer? Es waren in bunter Fülle eine ganze Reihe verschiedener Kräfte: sowohl Einzelspekulanten wie für den Einzelfall besonders gebildete kleinere Konsortien wie endlich richtige, für die Dauer gegründete Terraingesellschaften. Die aufschließenden Einzelspekulanten wieder waren bemittelte Privatleute aus allerhand Berufen, namentlich aber aus solchen mit Beziehung zum Baugewerbe, ferner Finanzmänner und insbesondere größere gewerbsmäßige Terrainspekulanten. Die Konsortien sind in ziemlich erheblicher Zahl vorgekommen, scheinen aber hauptsächlich von kleineren Besitzern benutzt worden zu sein. Unter den richtigen Terraingesellschaften überragt alle andern weit die bereits 1871 gegründete und heute noch in voller Tätigkeit befindliche „Dresdner Baugesellschaft"; sie hat in der Tat bedeutende Teile des allmählich seit den 70er Jahren bebauten Gebietes erschlossen. Mehrere Gesellschaften, die in den 70er Jahren gegründet wurden, sind inzwischen wieder eingegangen. Im übrigen vermögen wir freilich nicht zu sagen, ob und wie weit etwa in den einzelnen Abschnitten der Gesamtperiode einzelne Arten der Aufschließenden besonders hervortraten. Die Urbesitzer haben im allgemeinen, wie schon oben im V. Kapitel auseinandergesetzt, nur

wenig aufgeschlossen: für gewöhnlich ging ihr Land, ehe es zur Aufschließung herangezogen wurde, erst in die Hand irgendwelcher spekulativen Kräfte über.

Auch manches merkwürdige Vorkommnis ist unter dieser Fülle der Erscheinungen mit untergelaufen. So haben sich — allerdings nur laut Mitteilung eines unsrer Gewährsmänner — in den 70er Jahren u. a. auch ein paar Herren aus Kalifornien an der Dresdner Bodenspekulation in unaufgeschlossenem Lande beteiligt. Sie sollen damals triumphierend erklärt haben: „Wir werden euch zeigen, wie Städte wachsen!" Sie hätten aber schon teuer gekauft, seien in die Krise hineingekommen und hätten ihr Vermögen teilweise bei der Sache verloren. Eine andre nicht minder interessante Mitteilung desselben Gewährsmannes ist, daß die sämtlichen — oder sagen wir vielleicht besser: fast sämtliche — Aktien einer kleineren Dresdner Terraingesellschaft im Besitze eines großen schlesischen Magnaten seien, d. h. damals zur Zeit der Mitteilung, 1902. Eine sichere Gewähr für Richtigkeit dieser Mitteilungen vermögen wir freilich nicht zu übernehmen. —

Nach alledem haben wir es also in der Dresdner Stadterweiterung der letzten Jahrzehnte mit einer Menge verschiedenartiger spekulativer Kräfte zu tun, die als aufschließende Unternehmer auftreten und die Stadterweiterung vorwärts treiben. Aber wenn wir, wie hier eben, nur die aufschließenden Spekulanten ins Auge fassen und nicht zugleich das große Heer derjenigen, die nur spekulieren und nicht aufschließen, so ist nicht zu leugnen, daß offenbar die eigentlichen Terraingroßunternehmer, seien dies nun Einzelspekulanten oder Gesellschaften, den überwiegenden Teil der ganzen in den letzten Jahrzehnten zur Aufschließung gelangten Geländemasse von dem Dresden im Umfange des 1. Januar 1902 zur Aufschließung und Stadterweiterung gebracht haben. Einzelne der von uns näher untersuchten Stadtteile haben sie fast allein aufgeschlossen, in andern wenigstens eine ganz hervorragende Rolle gespielt, und nicht mit Unrecht kann man sie vor allem wohl als die eigentliche Triebkraft des ganzen Stadterweiterungsprozesses bezeichnen.

9. Der Gang der Terrainunternehmung im allgemeinen.

Wie geht nun, vom Standpunkte des Terrainunternehmers aus gesehen, dieses eigenartige Geschäft, die Terrainunternehmung, im einzelnen vor sich? Wir sind in der Lage, davon nachstehend für Dresden, wenn auch nur auf Grund der Angaben einiger weniger sachverständiger Gewährsmänner, ein wenigstens ungefähr zutreffendes Bild zu entwerfen. Es sei aber ausdrücklich bemerkt, daß es sich auch hier wieder

zunächst nur um die eigentliche, auf die Aufschließung bis dahin rohen Feldes u. dergl. ausgehende Terrainunternehmung handelt, nicht um die bloße Spekulation, die nur spekuliert, ohne sich an der Aufschließung zu beteiligen.

Die eigentliche Terrainunternehmung zerfällt naturgemäß in zwei große Abschnitte: den einen, der die Beschaffung des nötigen Landes und die Herstellung richtiger, fertiger, bebauungsfähiger Baustellen aus ihm umfaßt, und den andern, der die Verwertung dieser Baustellen, die Erzielung des Gewinnes, um dessentwillen doch schließlich die ganze Unternehmung betrieben wird, umschließt. Bei dem Ganzen verlief nun in Dresden in den 80er und 90er Jahren bis zum Schlusse unsrer Beobachtungszeit 1902, insbesondere aber in den direkt vor diesem Schlußjahre liegenden 5—10 Jahren, an die unsre Gewährsmänner wohl in erster Linie gedacht haben, die Sache etwa in der nachstehend angegebenen Weise. Ob die Reihenfolge der einzelnen Maßregeln unbedingt in allen Stücken richtig ist, möge dabei dahingestellt bleiben; auch wollen wir trotz der großen aufgewandten Mühe nicht für die unbedingte Richtigkeit jeder Einzelheit einstehen, sondern legen mehr Gewicht auf die Richtigkeit des Gesamtbildes.

Dies vorausgeschickt, ging die Sache also etwa so vor sich, wie sie in den beiden nachstehenden Abschnitten 10 und 11 geschildert wird.

10. Die Schaffung der Baustellen.

a) Zusammenkaufen eines als Objekt für die Aufschließung und Verwertung zu Baustellen geeigneten größeren Landkomplexes. Diese Aufgabe war aber keineswegs so leicht, wie sie vielleicht scheint; das lehren schon einige einfache Überlegungen. Zunächst kann man sich überhaupt in der Auswahl des betreffenden Stückes irren; namentlich wird, wie zahlreiche Beispiele aus verschiedenen Städten beweisen, in guten Zeiten die Entwicklungsmöglichkeit eines Ortes, einer Gegend leicht gewaltig überschätzt, und es werden in der Hoffnung auf eine schnelle Entwicklung weite Ländereien relativ teuer angekauft, die dann tatsächlich erst noch lange Jahre unbenutzt liegen bleiben und Zinsen fressen, ehe sie in Aufnahme kommen. Auf der andern Seite gilt es aber eben doch wieder beizeiten anzukaufen, denn je näher die Entwicklungsmöglichkeit erscheint, um so teurer ist natürlich das Land schon beim ersten Einkauf. Billig kaufen heißt vor allem zeitig kaufen.

Eine andre Schwierigkeit lag für Dresden in der notwendigen Größe und Geschlossenheit des Terrains. Da die Stadt Dresden, wie wir oben gesehen haben, keine neuen Straßen zuließ, die nicht sogleich bis zur nächsten fertigen oder wenigstens bauplanmäßig vorgesehenen

Straße durchgeführt wurden, so war es schon aus diesem einen Grunde für den aufschließenden Terrainunternehmer notwendig, im allgemeinen mindestens über das Land für einen Straßenabschnitt und natürlich auch für die anliegenden Baustellen zu verfügen, denn ohne diese letzteren hätte ja die ganze Bemühung für ihn gar keinen Sinn gehabt. Aber auch aus andern Gründen noch, wie wir unten sehen werden, hat die Terrainunternehmung die notwendige Tendenz, im großen vorzugehen. Es handelte sich also um größere geschlossene Landkomplexe, über welche die Verfügung erlangt werden mußte, und das war nicht so einfach. An und für sich boten sich zwei Wege dar: entweder konnte sich der aufschließende Terrainunternehmer mit den gerade das Land Besitzenden, seien dies nun Urbesitzer oder gleichfalls Spekulierende, einigen und gemeinsam mit ihnen aufschließen; oder er konnte als einzelner oder doch höchstens mit wenigen andern zusammen die ganze Sache in die Hand nehmen und den übrigen ihr Land abkaufen. Der erstere Weg war nun nach den uns gewordenen Mitteilungen und, wie es ja auch in der Natur der Sache liegt, so schwierig, daß er anscheinend, wenigstens dann, wenn es sich um eine größere Anzahl beteiligter Besitzer handelte, in der hier in Rede stehenden Periode von etwa 1880 bis Anfang 1902 in dem Dresdner Stadtgebiete des Umfangs vom 1./1. 1902 nur selten beschritten wurde. Die Regel bildete also das Zusammenkaufen des nötigen Landes durch einen oder durch wenige einzelne. Aber auch auf diesem Wege waren mannigfache Schwierigkeiten zu überwinden. Daß es oft nicht leicht sein konnte, im Dresdner Stadterweiterungsgebiete größere geschlossene Landkomplexe zusammenzukaufen, geht schon aus der Besitzzersplitterung hervor, die wir im vorigen Kapitel dargelegt haben. In der Tat berichtete uns denn auch einer unsrer besten Gewährsmänner, daß, ehe die notwendige Arrondierung erreicht sei, in der Regel Jahre vergingen. Mag nun auch selbst eine so lange Zeit nur für relativ große Projekte zutreffen, als sehr leicht und schnell zu erledigen wird man sich diesen Zusammenkauf innerhalb des Dresdner Stadtgebietes vom 1./1. 1902 wahrscheinlich überhaupt nur ausnahmsweise vorstellen dürfen. Aber gesetzt auch, der oder die Aufschließenden hatten glücklich die Hauptmasse des begehrten Landes in ihrer Hand vereinigt, so blieben doch häufig immer noch einzelne kleinere Stücke fremden Besitzes zwischen dieser Masse liegen, die eben doch zur Aufschließung mit nötig waren. Mit den Besitzern dieser Stücke galt es dann also sich auseinanderzusetzen, ehe die Aufschließung vor sich gehen konnte. Glücklich, wenn der Aufschließende es dann nur mit schwerfälligen, aber im Grunde doch biederen Leuten zu tun hatte, die sich doch schließlich, wenn vielleicht

öfters auch nur gegen ansehnliche Geldentschädigungen, erweichen ließen, sich der Aufschließung anzuschließen oder ihr Land doch noch abzutreten. Aber wehe, wenn der aufschließende Terrainunternehmer auf Leute stieß, die kalt und berechnend auf die Ausnutzung seiner Zwangslage spekulierten, oder auch auf unzugängliche Querköpfe, die überhaupt nicht von ihrem eigensinnigen Standpunkte abzubringen waren. Uns sind bei unsren Nachforschungen innerhalb des jetzigen (1905) Dresdner Stadtgebietes eine ganze Reihe hier einschlagender Beispiele erzählt worden, von denen wir hier die wichtigsten wiedergeben.

Danach passierte es z. B. einem der größten und anscheinend auch erfolgreichsten aufschließenden Einzelspekulanten Dresdens, daß sich schließlich durch einen großen Besitz unaufgeschlossenen Landes, den er in einer Vorstadt hatte, noch ein Streifen von etwa 5—8000 qm Größe äußerst hinderlich hindurchzog; er mußte ihn schließlich kaufen für angeblich 300000 Mark! In einer andern ausgedehnten Vorstadt Dresdens besaß lange Jahre noch von altersher ein Fleischer die Hälfte eines der ehemals dort gelegenen Bauerngüter; er war ein Starrkopf, der bis kurz vor seinem Tode in den 90er Jahren fast kein Land abgab und die Entwicklung der dortigen Gegend ungeheuer aufgehalten hat; allerdings handelte es sich hier um ziemlich beträchtliche Ländereien. Weiter sollen in einem jetzt zu Dresden gehörenden großen Vororte schon in den 70er Jahren einige dortige Bauern planmäßig Landstücke, die andre zur Aufschließung notwendig brauchten, gekauft haben. In demselben Vororte sollen früher, als er noch nicht zu Dresden gehörte, sogar eigenmächtige Versperrungen von Straßen, welche die Interessenten anlegen wollten, durch einzelne Landbesitzer vorgekommen sein, die ihren Nachbarn ihr Land billig abtreiben wollten. Für eine andre Vorortgegend endlich, die übrigens im Unterschied von den bisher erwähnten jetzt noch nicht zu Dresden gehört, haben wir zuverlässig festgestellt, daß zwar kein eigentlicher Beamter, aber doch immerhin ein Angestellter der Feldvermessung, der dort draußen zu arbeiten hatte, öfters solche „Zwangsstücke" gekauft hat. Er soll dadurch schließlich auch wiederholt andre genötigt haben, sie ihm teuer wieder abzunehmen. Kurz: es mangelt für unsern Kreis nicht an lieblichen Illustrationen zu dem Worte von den „guten Freunden, getreuen Nachbarn u. desgl.", und es kann kein Zweifel sein, daß auf diese Weise in dem jetzigen Dresdner Stadtgebiete den aufschließenden Terrainunternehmern ihr Werk oft sehr erschwert worden ist, und wiederholt ganze Gegenden auf lange Zeit zum Stillstand verurteilt worden sind. Ob die § 54ff. des Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 (auch § 36 kommt vielleicht in

Betracht), welche die „Umlegung" einführen, seither eine wesentliche Änderung bewirkt haben, entzieht sich unsrer Kenntnis. Unsre Nachforschungen schließen mit der ersten Hälfte des Jahres 1902 ab, und bis dahin war anscheinend von einer Änderung noch nicht viel zu spüren.

Hatte der oder die aufschließenden Terrainunternehmer nun alle diese Schwierigkeiten schließlich überwunden und die Verfügung über das gesamte notwendige Gelände erlangt, so konnte zu den weiteren Stufen des ganzen Unternehmens aufgestiegen werden, und zwar folgte nun zunächst in der Regel die Sorge um den

b) Bebauungsplan, d. h. um die obrigkeitlichen Bestimmungen über die Straßenzüge, mit denen das Gelände besetzt werden durfte, die Fluchtlinien, die Bauweise und meist wohl auch über die zulässige Höhe der Häuser, die Anzahl der Geschosse u. dergl. m. Ehe ein endgültig genehmigter Bebauungsplan vorlag, konnte, wie wir oben gesehen haben, das Gelände nicht bebaut, konnten natürlich auch keine Straßen angelegt und konnte somit das Gelände überhaupt nicht seiner Verwertung zugeführt werden. Der Terrainunternehmer mußte also, soweit die Stadt nicht schon von selber vorging, durch entsprechende Anträge dafür sorgen, daß ein Bebauungsplan zustande kam. Da aber die Festsetzung eines solchen endgültigen Bebauungsplanes durch die Behörden, wie gleichfalls schon oben dargelegt, eine sehr langwierige Sache war, so stieß die Dresdner Terrainunternehmung hier also abermals auf ein sehr zeitraubendes Hindernis. Andrerseits ist wohl freilich anzunehmen, daß das hier angeführte erste Stadium der Terrainunternehmung, das Zusammenkaufen des Landes, öfters erst erfolgte, wenn die Bebauungspläne bereits fertig vorhanden oder wenn sie wenigstens schon in Ausarbeitung waren.

c) Befreiung des Geländes von Hypotheken u. dergl. Wenn die Stadt auf dem betreffenden Gelände Straßen anlegen sollte, so war die völlig lastenfreie Abtretung des für diese erforderlichen Landes an die Stadt notwendig. Falls also Hypotheken oder dergl. auf dem Gelände ruhten, mußten sie zum mindesten für das spätere Straßenland beseitigt werden. Das konnte geschehen entweder, indem die betreffenden Hypothekengläubiger usw. sich mit der Umschreibung ihrer Hypotheken u. dergl. auf die außer den Straßen verbleibenden Stücke einverstanden erklärten, oder indem die Gläubiger ausgezahlt wurden. Mußte dies letztere geschehen, so waren die Hypotheken oft noch nicht fällig, und die Einwilligung der Gläubiger zu vorzeitiger Auszahlung war dann häufig nur durch eine besondere Geldentschädigung, ein Damnum, zu erlangen. Im übrigen möchten wir annehmen, daß im allgemeinen bei dieser Gelegenheit überhaupt die ganze Ange-

legenheit der bis dahin auf den Grundstücken lastenden Hypotheken u. dergl. geregelt wurde.

d) Zergliederung oder Dismembration, d. h. also die technische und rechtliche Umformung und Einteilung des Geländes in einzelne Baustellen entsprechend dem jeweils vorliegenden Zwecke und den behördlichen Anforderungen (siehe oben Seite 131). Unbedingt erfolgen mußte vor dem Straßenbau jedenfalls die Herausschälung des Straßenlandes selber. In der Regel geschah damit gleichzeitig auch die Zergliederung des eigentlichen Baugeländes; zuweilen jedoch, wenn man sich über die wünschenswerte Bildung der Baustellen noch nicht ganz klar war, erfolgte diese auch erst später.

e) Antrag bei der Stadt auf Straßenbau und gleichzeitig damit Anerbieten, das Straßenland unentgeltlich und lastenfrei abzutreten. Dieser Antrag wurde in der im ersten Abschnitte dieses Kapitels näher dargelegten Weise von den städtischen Behörden behandelt. Es handelte sich auch hier, wie wir wissen, um ein recht umständliches und langwieriges Verfahren, wenn es auch allerdings nicht entfernt soviel Zeit beanspruchte wie die Festsetzung eines Bebauungsplanes. Wurde die Ausführung der beantragten Straßen abgelehnt, so war die Sache damit bis auf weiteres erledigt, nur daß der Abgewiesene sich an die Oberbehörden wenden konnte, was aber, wie wir oben gesehen haben, so gut wie nicht vorkam. Im entgegengesetzten Fall waren nun weiter folgende Stufen zu durchlaufen:

f) Tatsächliche Abtretung des Straßenlandes und Hinterlegung einer Kaution in der vollen Höhe der der Stadt vermutlich erwachsenden Straßenbaukosten. Diese Kosten konnten allerdings auch „auf Rente genommen" werden, d. h. es zahlte dann eine der hier sogleich nachstehend zu erwähnenden Stellen die Kaution an die Stadt und ließ sich dafür eine amortisierbare Rente auf den betreffenden Grundstücken eintragen. Lange Zeit war die einzige, planmäßig — und zwar im Interesse der Landeskultur — solche Geschäfte betreibende Stelle die Königl. Sächsische Landeskultur-Rentenbank zu Dresden, die schon 1872 durch Gesetz zu diesem Geschäftszweig für ganz Sachsen ermächtigt wurde. Später haben dann noch die 1895 gegründete Mitteldeutsche Bodenkreditanstalt in Greiz und neuestens namentlich die am 1. Oktober 1900 eröffnete „Grundrenten und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden" eine lebhafte Tätigkeit auf diesem Felde entwickelt.

g) Tatsächlicher Bau der Straßen durch das städtische Tiefbauamt.

Hiermit war dann der erste Abschnitt der Terrainunternehmung

erfüllt, höchstens daß noch die Abrechnung an Amtsstelle über die Straßenbaukosten und die Rückgewährung der Kaution oder ihres überschießenden Restes folgte.

11. Die Verwertung der Baustellen.

Der oder die aufschließenden Terrainunternehmer hatten nun das nächste Ziel ihres ganzen Unternehmens erreicht, sie hatten fertige bebauungsfähige Baustellen in der Hand. Nun galt es diese möglichst gewinnbringend zu veräußern. Denn der andre Weg, der den Aufschließenden an und für sich theoretisch zur Verwertung ihres aufgeschlossenen Landes offen stand, nämlich die Bebauung dieses Landes durch die Aufschließenden selber, ist in der ganzen Periode von Anfang der 70er Jahre an bis 1902 in dem Dresden des Umfanges vom 1./1. 1902 nur ganz ausnahmsweise beschritten worden.

Es begann also nun der zweite Abschnitt der Terrainunternehmung. Von ihm haben wir für das Dresdner Stadtgebiet des Umfanges vom 1./1. 1902 und für die 80er und 90er Jahre bis 1901/02, insbesondere jedoch für die 5—10 Jahre direkt vor 1901/02, auf Grund der Aussagen einer ganzen Anzahl unsrer Dresdner Gewährsmänner, welche Aussagen wir im Jahre 1905 noch durch einige Nachtragserkundigungen ergänzten, etwa folgendes Bild gewonnen, das wenigstens in seinen Grundzügen richtig sein dürfte.

Auch der hier in Rede stehende Abschnitt der Terrainunternehmung war nicht so ganz leicht. Zwar kann man annehmen, daß der Absatz der einmal fertigen Baustellen angesichts der oben erwähnten Grundsätze der Dresdner Stadtverwaltung betreffend den Straßenausbau an sich nicht so sehr schwierig war, wenigstens nicht in der 90er Aufschwungsperiode, indem eben in den einzelnen Stadtgegenden nicht eher neue Straßen eröffnet wurden, als bis die vorgelagerten einigermaßen bebaut waren. Aber Schwierigkeiten mußten einmal die notorische Mittellosigkeit und vielfach auch Unsolidität eines großen Teils der Bauenden bereiten und weiter auch der Umstand, daß die Geschäfte sich nicht gleichmäßig über die verschiednen Jahre verteilten, sondern sich massenweise in die Zeit der Hochkonjunktur für das Terraingeschäft, also namentlich die 90er Jahre, und da insbesondere wieder in die Zeit von etwa 1895—1899 zusammendrängten.

Der Absatz der Baustellen von den aufschließenden Terrainunternehmern weg erfolgte einmal an direkt selber Bauende, zum andern aber auch an spekulative Wiederverkäufer. In der Zeit der schlechten Konjunktur für Terrainspekulationen, etwa von 1875—1891, scheint das erstere ganz überwiegend gewesen zu sein, während in der Zeit

der guten Konjunktur in den 90er Jahren umgekehrt anscheinend der Absatz an spekulative Wiederverkäufer überwogen hat. Diese spekulativen Wiederverkäufer kauften in der Regel nicht nur ein oder zwei Baustellen, sondern gleich ganze Partieen solcher, etwa 6, 10, 20, ja 30 Stück auf einmal und, wenn man dazu nimmt, daß sie aller Wahrscheinlichkeit nach öfters nicht nur in einem, sondern in verschiednen Stadtteilen gleichzeitig ihr Wesen trieben, so haben wir hier eine Art richtiger Baustellenkaufleute vor uns. Im übrigen ist es kein Zufall, daß sie gerade in der Zeit der günstigen Konjunktur auftraten. Nicht nur, daß offenbar im wesentlichen nur in dieser die Preise so in die Höhe gingen, daß wirtschaftlich für einen solchen Zwischenhandel etwas Erhebliches zu holen war, sondern man wird gerade in solcher Zeit diese Baustellenkaufleute auch als ein Bedürfnis für die aufschließenden Terrainunternehmer bezeichnen dürfen. Denn in diesen guten Zeiten drängten sich eben, wie schon gesagt, die Geschäfte außerordentlich zusammen, und die aufschließenden Terrainunternehmer konnten, darf man annehmen, auch nicht auf eine Verlangsamung wirken, denn diese Zeiten stellten nach oft langen und kargen Jahren die Zeiten der Ernte dar, von denen niemand wußte, wie lange sie anhalten würden, und die daher nach Möglichkeit ausgenutzt werden mußten. Die endlichen Abnehmer der Baustellen aber waren vielfach mittellose und zum Teil sogar direkt unsolide Leute, mit denen Geschäfte zu machen wieder eine besondere Spezialität war. Da waren den Aufschließenden, darf man annehmen, diese Baustellenkaufleute sehr willkommen, die ihnen nicht nur ganze Partieen von Baustellen auf einmal, sondern in der Hauptsache auch das Risiko dafür abnahmen.

Diese Baustellenkaufleute waren ganz überwiegend wohlhabende, kapitalkräftige Leute. Sie gehörten allen möglichen Ständen, besonders aber doch dem Baugewerbe und den ihm nahestehenden Berufen an; wie weit ihnen die Tätigkeit als Baustellenhändler schließlich zum Hauptberufe wurde, muß dahingestellt bleiben. Auch Ziegeleibesitzer, Mörtelfabrikanten u. dergl. waren darunter, die, indem sie die Baustellen verkauften, zugleich dafür zu sorgen suchten, daß bei der Bebauung der Baustelle der Bedarf an Ziegeln oder Mörtel oder dergl. von ihnen bezogen wurde.

Die Baustellenkaufleute ihrerseits setzten die Baustellen teils direkt an Bauende ab, teils aber gingen die Baustellen auch vor der Bebauung noch ein- oder mehrmals, ja zuweilen sogar noch viele Male spekulativ durch weitere Hände. Schließlich aber, sei es, daß schon die aufschließenden Terrainunternehmer selber direkt an Bauende verkauft hatten, oder daß noch ein oder mehrere Hände dazwischen gewesen

waren — schließlich trat früher oder später doch die Bebauung ein. Übrigens bebauten auch schon die Baustellenkaufleute selber öfters ein oder mehrere der von ihnen erworbenen Baustellen. Indes soll mit dem allen natürlich nicht gesagt sein, daß nicht viele Baustellen sehr lange unbebaut blieben; und besonders galt das natürlich von denjenigen, die ohne einen Anfang der Bebauung in die auf die 70er bez. in die auf die 90er Spekulationsperiode folgende Krisenzeit eintraten, welch letztere übrigens für Dresden und Vororte jetzt noch nicht überwunden ist.

Auf der andern Seite darf man nun freilich nicht annehmen, daß die Bebauung immer so ganz von selbst und ohne weiteres eintrat. In einer großen Anzahl von Fällen allerdings bedurfte es keines besondern Antriebes zum Bauen: einmal herrschte in den vornehmen Villenvierteln der Bestellungsbau vor, vor allem aber faßten in einer großen Zahl von Fällen die baugewerblichen Unternehmer von sich aus, wie es ihre wirtschaftliche Rolle ist, den Plan zu Bauunternehmungen, erwarben Baustellen und begannen zu bauen. Man wird annehmen dürfen, daß dies zum großen Teile die Fälle waren, wo die aufschließenden Terrainunternehmer direkt an Bauende verkauften. In andern Fällen aber — und es scheint, daß sie keineswegs gering an Zahl waren — ging der Antrieb zum Bauen nicht von dem Bauunternehmer, sondern von dem Bodenbesitzer aus, und zwar waren es nicht so sehr die Aufschließenden selber wie die Baustellenkaufleute und die etwa noch auf sie folgenden Baustellenspekulanten, die oft in dieser Weise vorgingen. In diesen Fällen waren sie es, welche die eigentliche entscheidende Initiative zur Bebauung ergriffen, indem sie sich einen geeigneten Bauunternehmer für ihre Zwecke suchten oder wenigstens aussuchten, der dann die Baustelle kaufte und bebaute. Natürlich waren den Bodenhändlern dabei an sich bemittelte Bauunternehmer lieber als unbemittelte; aber bei den hohen Preisforderungen, die diese Zwischenhändler vielfach stellten, war es, darf man annehmen, oft ein Ding der Unmöglichkeit, bemittelte und solide baugewerbliche Unternehmer zu finden, die unter solchen Bedingungen die Baustellen übernommen hätten, und so griff man dann eben zu unbemittelten und oft auch unsoliden. Hier stoßen wir also auf das in der Literatur über den Bauschwindel so oft gerügte, trotzdem aber sich anscheinend immer noch einer robusten Gesundheit erfreuende System des vorgeschobenen Bauunternehmers, des baugewerblichen Strohmannes, der zwar formell der Bauherr und der Verpflichtete all der zahlreichen Lieferanten, Handwerker und sonstigen Baugläubiger ist, der aber in der Tat nur die Funktion eines Strohmannes ausübt, während derjenige, von dem der entscheidende Entschluß für den Bau ausgeht, und der den ersten

Vorteil davon hat, sich als Hypothekengläubiger vorsichtig im Hintergrunde hält. Im übrigen soll — wenn wir doch einmal von der Initiative zur Bebauung sprechen — diese Initiative öfters auch von Agenten ausgegangen sein.

Indes, nicht nur durch die Initiative zum Bauen, auch durch Gewährung von Baugeld haben die Bodenbesitzer vielfach die Bebauung des Bodens und damit die Realisierung ihres Umsatzgewinnes zu fördern gesucht. Sowohl aufschließende Terrainunternehmer ersten Ranges wie auch die Baustellenkaufleute und wohl auch kleinere Baustellenbesitzer haben oft Bauunternehmern, die Baustellen von ihnen käuflich übernahmen, Baugeld gewährt; es wird das eben oft bei der Mittellosigkeit so vieler Bauunternehmer, der Größe der zu erbauenden Objekte und namentlich oft auch bei den von den betreffenden Bodenverkäufern übertrieben in die Höhe geschraubten Preisen der Baustellen eine Notwendigkeit gewesen sein, wenn überhaupt oder mit der gewünschten Schnelligkeit aus der Verwertung der Baustelle etwas werden sollte.

Fassen wir diese verschiednen Erscheinungen zusammen, so sehen wir schon hier im Bezirke von Dresden, wie das Aufschließungsgeschäft von Terrains und die Spekulation in fertigen Baustellen über das ihnen eigentlich zukommende Gebiet im Dienste hochgeschraubter Landpreise hinausgriffen und allerhand Unsolidität verhängnisvoll förderten.

Eine außerordentliche Rolle spielten bei dem ganzen Absatz der Baustellen der Kredit und die hypothekarische Eintragung — derartig, daß ohne diese Einrichtungen dieses Absatzsystem förmlich unmöglich erscheint. Die Sache verlief nach unsern allerdings etwas mangelhaften Informationen etwa folgendermaßen.

Zunächst wurde von den aufschließenden Terrainunternehmern bei Verkauf direkt an selber Bauende nur eine geringe Anzahlung, nach der einen Quelle 10—20% des Verkaufspreises, nach der andern gar nur 5% verlangt; das übrige wurde hypothekarisch auf den betreffenden Baustellen eingetragen. Bei Verkauf ganzer Partieen von Baustellen an die Baustellenkaufleute, deren Wirksamkeit wir eben oben auseinandergesetzt haben, wurden dagegen höhere Anzahlungen verlangt: 20, 25, 33% des Verkaufspreises und wohl auch noch mehr. Immerhin überwog doch auch hier der kreditierte Rest regelmäßig bei weitem die bare Anzahlung, und auch er wurde hypothekarisch auf den Baustellen eingetragen. Noch weit geringere Anzahlungen waren dagegen bei dem Wiederverkaufe der Baustellen durch die Baustellenkaufleute üblich. Oft wurde hier überhaupt keine Anzahlung von den Bauenden gemacht, im übrigen, im allgemeinen solche von etwa 1—5%. Alles

übrige wurde einfach als Hypothek hinter den bereits vorhandenen Hypotheken eingetragen. Wenn allerdings die Baustellen nicht an einen selber Bauenden, sondern wiederum an einen Spekulanten verkauft wurden, scheinen auch hier größere Anzahlungen üblich gewesen zu sein. Außer der Empfangnahme so geringer oder gar keiner Anzahlung mußten die Baustellenkaufleute mit ihrer Baustellenhypothek oft hinter die für das aufzunehmende Baugeld zu bestellende Hypothek rücken. Kurz, im allgemeinen kann man sich eigentlich kaum eine weitgehendere Kreditierung denken. Und das legt nun allerhand Schlüsse nahe: nicht nur auf die Leichtigkeit, mit der unter solchen Umständen vermutlich nicht allein durchaus unbemittelte, sondern auch unsolide Bauunternehmer Eingang fanden; auch nicht nur auf das hohe Entgelt, auf die Preise, welche die Baustellenzwischenhändler sich für all dies Entgegenkommen zahlen ließen, sondern auch darauf, daß bei derartigen Zuständen doch anscheinend im Grunde des ganzen Systems etwas faul sein muß. Und sollte dieses Faule außer in unserm ganzen System der Stadterweiterung nicht vor allem zu suchen sein in der verhängnisvoll starken und weitreichenden Stellung, die unser Sachenrecht den Hypothekengläubigern einräumt? —

12. Das Risiko der Terrainunternehmung.

Es liegt auf der Hand, daß angesichts dieser Umstände in den letzten Jahrzehnten vor 1902 in Dresden das private spekulative Aufschließen und Absetzen von Land, die eigentliche Terrainunternehmung — und nur von ihr, nicht von der bloßen nicht aufschließenden Spekulation reden wir ja in diesem Zusammenhange — ein ziemlich riskantes Geschäft gewesen sein muß, ein Geschäft, bei dem viel zu gewinnen, aber auch viel zu verlieren war. So vorsichtig der Terrainunternehmer auch sein mochte, gewisse starke Risiken konnte er gar nicht umgehen, sie lagen im Wesen seines Geschäftes. Denken wir uns in seine Lage hinein! Er mußte im allgemeinen, abgesehen vielleicht von den allerersten Jahren der Entwicklung der betreffenden Gegend, das rohe Land schon zu beträchtlichen Preisen kaufen, ohne mit Bestimmtheit vorhersagen zu können, ob es auch gelingen würde, die zur Aufschließung notwendige Einigung mit den Besitzern des übrigen nicht in seiner Hand befindlichen Landes zu erzielen oder das ganze Land in seine Hand zu bringen; ohne auch vorhersagen zu können, ob ihm nicht die Besitzer einiger vielleicht kleiner, aber notwendiger Landstücke durch zähen Widerstand und schließlich ganz übertriebene Preisforderungen das ganze Geschäft verderben würden. Er konnte in Fällen, wo noch kein Bebauungsplan vorlag, auch nicht vorher wissen, welcher Grad von bau-

licher Ausnutzung auf seinem Gelände erlaubt sein würde, und vor allem lag es nur sehr wenig in seiner Hand, ob und wann und mit welchem Aufwande die notwendigste und wichtigste Vorbedingung der Verwertung seines Geländes, der Bau von Straßen usw., erfüllt werden würde. Darüber entschied die Stadt. Waren aber auch alle diese Schwierigkeiten überwunden, all die zahllosen behördlichen Vorschriften und Anordnungen erfüllt und einwandfreie, bebauungsfähige Baustellen erzielt, so trug der Unternehmer selbstverständlich immer noch das große Risiko der allgemeinen volkswirtschaftlichen sowie der besonderen Konjunktur auf dem Baustellenmarkte. Es konnte nicht nur passieren, sondern es passiert jetzt in Dresden innerhalb der Jahre von 1866 an bereits zum zweiten Male, daß infolge einer großen Krise die von den Terrainunternehmern geschaffenen Baustellen vielfach Jahre und Jahre liegen bleiben und nicht abzusetzen sind. Jede Verzögerung des Endeffektes seiner Unternehmung, des Absatzes der Baustellen, insbesondere aber natürlich das Liegenbleiben der fertigen Baustellen, in die bereits die vollen Kosten der ganzen Unternehmung hineingeflossen sind — jede solche Verzögerung bedeutet aber für den Terrainunternehmer große Verluste. Er hat schon das rohe Land zu erheblichen Preisen gekauft, er hat oft alle möglichen Abfindungs- und Entschädigungsgelder gezahlt, er hat einzelne Parzellen zu ganz übertriebenen Preisen erwerben müssen, er hat Gebühren der verschiedensten Art erlegt, und er hat schließlich oft die sehr erheblichen Kosten der gesamten Straßenherstellung getragen oder doch wenigstens eine fortlaufende Rente dafür übernommen. Von all diesem vorgestreckten Kapitale laufen ihm natürlich vom Momente der Auslage an Zinsen und Zinseszinsen auf. In diesem Zinsenlauf liegt das Verhängnis des Terrainunternehmers. Man denke sich z. B. in die Lage einer Terraingesellschaft auf Aktien oder dergl. hinein. Sie soll ihrerseits Dividenden zahlen oder Liquidationsausschüttungen vornehmen, vielleicht außerdem noch Obligationszinsen bezahlen — aber woher soll sie das Geld, nachdem das Betriebskapital einmal festgefahren ist, nehmen, wenn nicht aus dem Absatze fertiger Baustellen? Und durch den Lauf von Zinsen und Zinseszinsen vermehren sich Schulden in unheimlich schneller Weise! Bei 4% Zinsen ist auf diesem Wege eine Schuld schon nach etwa 17, bei 5% gar schon nach etwa 14 Jahren verdoppelt, nach 22 Jahren bei 5% verdreifacht. Und so fort!

Es ist denn auch in Dresden zu beobachten, daß die finanziellen Erfolge der eigentlichen Terrainunternehmung vielfach gar nicht so sehr glänzend waren. Bezeichnend ist in dieser Richtung z. B. eine Mitteilung, betreffend eine der größten Dresdner Terraingesellschaften,

die auch schon lange besteht, welche Mitteilung uns von einem ausgezeichneten Kenner dieser Gesellschaft gemacht wurde. Danach würde die Dividende dieser Gesellschaft, wenn man nur diejenigen Gewinne, aber auch nur diejenigen Unkosten in Betracht zöge, die durch das Terraingeschäft verursacht waren (die Gesellschaft betrieb nämlich noch andre Geschäfte außerdem), nicht mehr als etwa 5% im Durchschnitt für alle Jahre des Bestehens der Gesellschaft betragen haben, und dabei war zur Zeit dieser Angabe, Anfang 1902, eine längere Dauer der damals schlechten Konjunktur erst noch zu erwarten. Diese Angabe ist zwar nur eine Schätzung aus dem Stegreife, aber doch immerhin recht lehrreich. Lehrreich, aber allzu schnell vergessen ist auch, wie es mehreren in der 70er Aufschwungsperiode gegründeten Dresdner Terraingesellschaften ging. Wir lesen hierüber wie überhaupt über das Auftreten von Terraingesellschaften in Dresden in den 70er Jahren in dem schönen Büchlein „Geschichte der Stadt Dresden in den Jahren 1871—1902" (Dresden, Güntzsche Stiftung, 1904, II. Auflage) vom Ratsarchivar Dr. Richter in Dresden auf Seite 26—28 folgendes:

„Eine neue Erscheinung für Dresden war die Bildung von Aktiengesellschaften zu dem Zwecke, Baustellen für Wohnhäuser herzurichten und zu verkaufen. Die erste dieser großen Bauunternehmerinnen war die ‚Dresdner Baugesellschaft'. Sie bildete sich im November 1871 und eröffnete ihre Geschäfte im Januar 1872, also zu einer Zeit, wo die außergewöhnliche Steigerung des Grundwertes erst begann und Bauland noch für mäßige Preise zu erlangen war. Die Gesellschaft erkaufte zunächst die von der Bautzner-, Glacis-, Wasser- und Carlstraße begrenzte, über 44000 qm große Landfläche; die Herstellung der nach dem Bebauungsplane darüber hinwegzuführenden drei Straßen, der Kurfürsten-, Tieck- und Melanchthonstraße, wurde im Frühjahr 1873 vollendet. Auf Altstädter Seite erwarb die Gesellschaft gegen 42000 qm Land zwischen der geplanten Grunaer-, der Pillnitzer-, Elias- und Mathildenstraße und legte darauf die Seidnitzer-, Kaulbach- und Blochmannstraße und inmitten der Fläche den Seidnitzerplatz an. Diese der Bebauung neuerschlossenen Stadtteile besaßen oder erhielten sehr bald ausreichende Verbindung mit dem Stadtinnern, so daß man in absehbarer Zeit auf den Verkauf der Baustellen und der von der Gesellschaft selbst errichteten Wohnhäuser rechnen durfte. Auf die Erwerbung entfernter gelegener Ländereien, wie sie damals bereits der Gegenstand von Spekulationen wurden, ließ sich die Baugesellschaft nicht ein; sie berechnete, daß das zu Bauzwecken verfügbare Land innerhalb des Schanzengürtels noch etwa 4 Millionen qm groß sei und, abgesehen von den etwa 3 Millionen qm der Friedrichstadt und des Ostra-Vorwerkes, selbst bei dreifach größerem Zuwachs Dresdens als dem des Jahres 1872 noch für etwa 16 Jahre ausreiche. Dieser vorsichtigen Haltung verdankte es die Gesellschaft, daß sie vor großen Verlusten bewahrt blieb.

Nicht mit der gleichen Gewissenhaftigkeit ging die ‚Zentralbank für Landerwerb und Bauten' vor, die am 14. Oktober 1872 durch eine Vereinigung von Spekulanten mit einem Aktienkapitale von 6 Millionen Mark gegründet worden war. Sie erwarb den größten Teil der zwischen dem Großen Garten

und der Blasewitzerstraße gelegenen weiten Landfläche, nahezu 1 Million qm, das Meter etwa zu 8 Mark, um sie nach einem vom Architekten Ernst Giese bearbeiteten Plane zu zergliedern. Für die Bebauung dieses entlegenen, einer unmittelbaren Zugangsstraße zum Stadtinnern entbehrenden Landes lag jedoch noch kein Bedürfnis vor. Der Bebauungsplan kam Ende 1874 zustande, und nun erst konnte die Bank die Herstellung der Straßen in Angriff nehmen. Inzwischen war aber an die Stelle überschwenglicher Erwartungen von der Entwicklungsfähigkeit Dresdens eine völlige Hoffnungslosigkeit im Baugewerbe getreten, und der Verkauf der Baustellen vollzog sich äußerst langsam. Unter diesen Umständen brachte die starke Belastung des Gesellschaftsbesitzes mit Hypotheken und die Knappheit der Betriebsmittel die Zentralbank in eine ernste Lage. Sie betrieb, um ihre Ländereien aufzuschließen, eifrig den Durchbruch der Grunaerstraße und erwarb zu dessen Erleichterung selbst einige Grundstücke auf der Durchbruchlinie. Aber bei der fortdauernden Stockung des Geschäftes mußte sie 1878 zur Liquidation verschreiten; ihren gesamten Besitz in dem von ihr erschlossenen Stadtteile, der in Übereinstimmung mit einem schon 1859 gestellten Antrage der Anwohner am 6. November 1877 den Namen ‚Johannstadt‘ erhalten hatte, trat sie 1881 an den neugegründeten ‚Bauverein Johannstadt‘ ab. Nie hatten die Aktionäre einen Pfennig Dividende erhalten, obwohl ihnen im Gründungsaufrufe gleich für das erste Geschäftsjahr eine Verzinsung der Aktien zu 5% aus dem Baufonds versprochen worden war. Schließlich ging auch noch das ganze Aktienkapital verloren. Die einzigen, die bei dem Unternehmen gewonnen hatten, waren die Gründer gewesen.

Nicht viel besser war es der Spekulation auf der anderen Seite des Großen Gartens ergangen. Im November 1872 hatte sich mit einem Kapitale von 2100000 Mark eine Aktiengesellschaft ‚Bauverein Großer Garten‘ gebildet und die Landflächen zwischen dem Zoologischen Garten und der Sächsisch-Böhmischen Staatseisenbahn, etwa 160000 qm, das Meter zum Preise von 19 Mark erworben. Auch hier, an der verlängerten Park- und Wienerstraße, fanden die Baustellen nur wenig Abnehmer. Schon 1876 mußte sich der Bauverein entschließen, das Geschäft zu liquidieren und Aktien beim Verkaufe von Baustellen anzunehmen; 1879 wurden die letzten Baustellen verkauft. 5120 Aktien waren durch Abnahme beim Ankauf von Baustellen eingezogen worden, auf die letzten 1880 Stück zu 300 Mark entfiel ein Vermögensanteil von je 5,55 Mk. — Auch die 1872 gegründete Baugesellschaft ‚Dresdner Westend‘, die ausgedehnte Fluren im Vororte Plauen erworben hatte, wurde von dem Geschick einer verlustreichen Liquidation ereilt.

Selbst bei stärkerem Bedarfe von Wohnungen wäre eine günstige Verwertung von Bauland in der Nähe der Stadtgrenzen nur dann zu erwarten gewesen, wenn man zuvor ausreichende Verbindungen mit dem Stadtkerne geschaffen hätte. In dieser Hinsicht aber war es im Anfange der 70er Jahre noch schlecht bestellt; sowohl die Ost- wie die Westvorstadt entbehrte einer geraden Verbindung mit dem Altmarkte . . .“

Und nicht bloß von der 70er, auch von der gegenwärtigen, etwa seit 1899/1900 für Dresden bestehenden Krise mußten die Terrainunternehmer betroffen werden, wenn man nicht annehmen will, daß sie, von einem merkwürdigen glücklichen Instinkte beseelt, gerade vor Eintritt der Krise ihre Unternehmungen im wesentlichen abgewickelt, neue aber nicht angefangen hatten.

Auf der andern Seite darf freilich nicht übersehen werden, daß die Terrainunternehmer in Dresden im allgemeinen auch ausgiebige Zeiten wahrhaft glänzenden Geschäftsganges und Verdienstes erlebt haben, vor allem die 90er Jahre. Aber es fragt sich, ob für diejenigen, welche die guten wie die schlechten Zeiten mitgemacht haben, nicht das Endergebnis doch ein ziemlich mageres oder wenigstens nicht besonders glänzendes gewesen ist, und ob wirklich große Gewinne nicht vielmehr in der Hauptsache nur von denen gemacht worden sind, die entweder das Glück oder den Verstand besaßen, mit den guten Zeiten abzuschließen, in die schlechten aber mit ihren Geschäften sich nicht mehr hineinzuerstrecken, während andre, bei denen dies letztere der Fall war, oft nicht nur das Gewonnene, sondern auch das, was sie vorher besaßen, zugesetzt haben dürften.

Ein endgültiges Abwägen der Gewinne und der Verluste der Terrainunternehmer gegeneinander vermögen wir nicht zu geben. Hier, wie an so vielen Punkten auf unserm Felde, sind der wissenschaftlichen Forschung noch lohnende Aufgaben gestellt.

13. Die Terrainunternehmung Großunternehmung.

War nach dem Vorstehenden die Terrainunternehmung ein ziemlich riskantes Geschäft, so möchten wir andrerseits noch auf einen weiteren wichtigen Punkt hinweisen, den uns unser Dresdner Material zu ergeben scheint, nämlich, daß die eigentliche aufschließende Terrainunternehmung offenbar ihrer Natur nach Großunternehmung ist, oder wenn das vielleicht etwas zuviel gesagt wäre, sich doch jedenfalls für einen eigentlichen Kleinbetrieb nicht eignet. Die Gründe hierfür sind mannigfaltig. Einmal muß der Aufschließende, in Dresden wenigstens, wie wir gesehen haben, schon infolge der städtischen Vorschrift, wonach neuanzulegende Straßen von vornherein immer mindestens bis zur nächsten fertigen oder bauplanmäßigen andern Straße durchgeführt werden müssen, über ein nicht unbeträchtliches Mindestmaß von Land verfügen, nämlich über das danach notwendige Straßenland und natürlich auch über entsprechendes Bauland an dessen Seite, ohne welches das ganze Unternehmen ja gar keinen Sinn für die Aufschließenden hätte. Ganz kleine Unternehmungen sind also schon aus diesem Grunde ausgeschlossen. Indes wird es in der Regel, darf man annehmen, mit dem Straßenlande und dem Baulande an dessen Seite nicht getan sein. Dieses Land wird meistens, solange wir noch rohes Feld haben, nur ein Teil größerer Besitzstücke sein, die sich weit über das gerade in Frage kommende Stück hinaus erstrecken, und der Aufschließende wird häufig, ja vielleicht in der Regel, genötigt sein,

um das für seinen Plan nötige Land zu erlangen, noch sehr viel weiteres Land darüber hinaus zu erwerben. Auf diese Weise wird aber nicht nur der Umfang seiner Unternehmung für die gerade vorliegende Straße erheblich vergrößert, sondern der Aufschließende wird auch durch die Notwendigkeit, das überschießende Land doch auch zu verwerten, sehr stark dazu gedrängt, dem ganzen Unternehmen durch Zufügung weiterer Straßen eine gewisse Abrundung zu geben, eventuell auch das erste Unternehmen durch ein zweites und drittes zu ergänzen. Erfordert nun schon all dies erhebliche Geldmittel und oft auch einen starken Aufwand an Zeit und Mühe und ziemlich große Beharrlichkeit, so treten nun weiter die großen Kosten hinzu, welche in vielen Fällen das lange Liegenbleiben des Landes ohne rechten Ertrag verursacht, ferner Aufwendungen für Rückzahlungen von Hypotheken, Zahlung von Damnum, Entschädigungen usw. und vor allen Dingen die sehr bedeutenden Unkosten des Straßenbaues. Diese letzteren konnte man ja allerdings in Dresden, wie wir oben gesehen haben, in vielen Fällen gegen eine den Grundstücken aufzulegende Rente von dritter Seite vorgeschossen erhalten, namentlich neuerdings. Aber einmal war das doch keineswegs immer möglich, und dann dürfte selbst ohne die Straßenkosten im allgemeinen doch immer noch ein erhebliches Kapital zu einer Aufschließung unter Bedingungen, wie sie in Dresden im allgemeinen in den letzten Jahrzehnten herrschten, erforderlich gewesen sein. Offen bleibt dabei freilich immer noch die Frage, ob dieses Kapital unbedingt ein eignes des Aufschließenden sein mußte, oder ob er es sich, eventuell unter Verpfändung seines Landes, von andrer Seite verschaffen konnte, Doch wird sich annehmen lassen, daß wohl fast immer der Aufschließende doch wenigstens einigermaßen über eigene Geldmittel verfügen mußte.

Dazu kommt, daß zur Erledigung all der hier notwendigen Geschäfte — dem Verkehr mit den verschiedenen Besitzern, dem Betreiben der Angelegenheiten des Bebauungsplanes, des Straßenbaus usw. bei der Stadt, der Beurteilung der ganzen Sachlage u. dergl. mehr — doch schon Intelligenz, Geschäftsgewandheit, Beziehungen u. dergl. in einem Grade erforderlich sein dürften, wie er einem Kleinunternehmer nicht eigen zu sein pflegt, sondern nur Leuten, die sich mit größeren Objekten, Geschäften und Gewinnen zu befassen gewohnt sind. Auch wird man annehmen dürfen, daß eine Aufschließung in der Regel soviel Mühe macht und soviel Zeit kostet, daß sich dieser Aufwand für ein kleines Objekt gar nicht lohnen würde. Möglicherweise endlich ließen sich auch noch weitere Gründe für die Natur der Terrainunternehmung als Großunternehmung anführen, z. B. vielleicht die Anforderungen

der Behörden an Straßen und Plätze, welche es sich öfters für kleinere Terrainbesitzer gar nicht zu erfüllen lohnen mag.

Nun bliebe ja allerdings immer noch die Möglichkeit offen, daß zwar die Terrainunternehmung in der Regel Groß- oder wenigstens Mittelunternehmung sei, die Terrainunternehmer aber trotzdem „kleine Leute" wären, indem sich jeweils eine Anzahl von Terrainbesitzern vereinigten und erst mit vereinten Kräften die betreffende Unternehmung zustande brächten. Indes wird das in der Regel an der Unmöglichkeit scheitern, wirklich viele Besitzer bei einer so heiklen und langwierigen Sache zu einem einheitlichen Zusammenwirken zusammenzubringen und zusammenzuhalten; in der Regel, teilte man uns mit, sei das nur bei wenigen größeren Besitzern möglich. Dann wird aber auch der nötige Kapitalbedarf doch oft von solchen vereinigten kleinen Besitzern nicht aufgebracht werden können oder doch nur von einzelnen von ihnen, und endlich und vor allem wird das nötige Maß von Unternehmungsgeist, Zähigkeit, Intelligenz usw., kurz die ganze nötige Unternehmerpersönlichkeit häufig bei ihnen nicht zu finden sein. Kurz, man kann die Sache drehen und wenden wie man will, die eigentliche aufschließende Terrainunternehmung erscheint unter Bedingungen wie den Dresdnern, und wenn man einmal die Privatunternehmung auf diesem ganzen Gebiete als das Gegebene und Richtige annehmen will, in erster Linie als das Feld der größeren Unternehmer bez. größerer, einer einheitlichen Leitung unterworfener Kapitalvereinigungen. Es ist deshalb auch kein Zufall, daß es tatsächlich, wie wir schon im V. Kapitel und dann auch in dem VI. hier weiter oben feststellen konnten, in dem Dresdner Stadtbezirke des Umfanges vom 1./1. 1902 in den letzten Jahrzehnten vor diesem Zeitpunkte vor allem solche größeren Unternehmer und Kapitalvereinigungen gewesen sind, in deren Händen die eigentliche Terrainunternehmung lag.

14. Älteres, einfacheres System der Aufschließung.

Wir haben bisher von der Terrainunternehmung gewissermaßen wie von etwas Notwendigem gesprochen, aber man kann doch die Frage aufwerfen, ob es, auch bei den bisherigen Grundsätzen der Stadterweiterung, nicht unter Umständen auch ohne die eigentliche Terrainunternehmung geht. Da ist es nun sehr interessant, daß wir in verschiedenen, zur näheren Umgebung von Dresden gehörenden, namentlich aber in einem bereits einverleibten Vororte auf ein andres, offenbar älteres System der Aufschließung gestoßen sind, das in diesem letzteren Vororte etwa bis Mitte der 80er Jahre in Blüte gestanden haben soll, in den andern genannten Orten aber zum Teil noch zur Zeit unsrer Unter-

suchung, 1902, in Kraft war. Das Wesentliche dieses Systems besteht darin, daß der Urbesitzer, der Bauer oder Gärtner, direkt an die Bauenden verkauft, es also einen eigentlichen Terrainunternehmer gar nicht gibt. Im übrigen schildern wir die Verhältnisse auf Grund der Darstellung für den eben erwähnten, jetzt einverleibten Dresdner Vorort, welche Darstellung freilich nur von einem einzigen unsrer Gewährsmänner herrührt. Danach besorgte dort in dieser älteren Zeit der Bauende, der von dem Urbesitzer kaufte, die Dismembrierung und die etwaigen übrigen Aufschließungsgeschäfte; Straßen brauchten um deswillen sehr häufig nicht besonders angelegt zu werden, weil man vielfach an schon bestehenden Straßen, namentlich älteren öffentlichen Landstraßen, entlang bauen konnte. Im übrigen war aber auch der ganze Vorgang der Straßenanlegung, soweit man zu solcher schritt, außerordentlich viel einfacher als jetzt und kostete nur wenig Geld und Mühe. Die Gemeinde und die vorgesetzte Aufsichtsbehörde, die Amtshauptmannschaft, machten dabei längst nicht soviel Umstände wie später. Die Straßen wurden in leichter und billiger Ausführung hergestellt. Gepflasterte Straßen gab es gar nicht, Schleusen auch nicht, Gas und Wasserleitung desgleichen nicht, endlich auch keine Stein-Bürgersteige, sondern nur erhöhte Kiesfußwege, die freilich herzlich schlecht gewesen sein sollen. Aber mit der wachsenden Bevölkerung und dem zunehmenden Verkehre wurden auch immer größere Anforderungen an die Beschaffenheit des ganzen Straßenwesens gestellt, bessere Straßenherstellung, größere Straßenbreiten, Gas, Wasserleitung, Schleusen usw. verlangt. Und infolge von alledem, meinte unser Gewährsmann, habe dann eben das Geschäft der Aufschließung allmählich soviel Geld, Mühe und Intelligenz erfordert, daß ihm die Bauenden und vollends die Urbesitzer nicht mehr gewachsen gewesen, sondern größere, kapitalkräftige Terrainunternehmer notwendig geworden seien. Wäre diese Entwicklung nicht eingetreten, hätte man an den alten, einfachen Bedingungen des Straßenwesens und dem direkten Verkehre zwischen Urbesitzer und Bauenden festgehalten, so wären nach Ansicht unsres Gewährsmannes auch die Baustellen vermutlich sehr viel, vielleicht um die Hälfte, billiger geblieben.

Wir möchten diese Darstellung im großen und ganzen für zutreffend halten. Nur freilich erscheint die Erhebung größerer Ansprüche an das Straßenwesen mit zunehmender und dichterer Besiedlung unausweichlich, und diese Ansicht sprach auch unser Gewährsmann aus. Immerhin ist es auf der andern Seite bemerkenswert, daß gerade die modernsten Bestrebungen im Straßenbau wenigstens für einen großen Teil der Straßen, die Wohnstraßen, wieder eine größere Einfachheit

verlangen und insofern in der Linie der hier eben geschilderten früheren Zustände liegen, wenn man auch ganz auf deren Niveau gewiß nicht wieder wird hinabsteigen wollen und können. Aber soviel steht wohl fest, daß äußerste technische Vollendung und Solidität und vollkommene bureaukratische und hygienische Gewissenhaftigkeit und Peinlichkeit keineswegs immer dem Gemeinwohl dienlich sind, sondern oft durch Unterbindung der frischen Initiative und einer einfachen, wenig kostspieligen Befriedigung der Bedürfnisse mehr schaden als nützen.

15. Die eigentliche Bodenspekulation.

Unsre Schilderung wäre indes sehr wenig vollständig, wenn wir nicht auch einen kurzen Blick wenigstens auf die in diesen ganzen Prozeß der Aufschließung sich verflechtenden rein spekulativen Vorgänge werfen wollten. Denn außer den Terrainunternehmern, die durch ihre Tätigkeit die Umwandlung des rohen Feldes u. dergl. in Baustellen herbeiführen und auf diese Weise verdienen wollen, betätigen sich noch eine Menge andrer Elemente bei dieser ganzen Gelegenheit, sowohl im rohen Felde wie in den Baustellen, Elemente, die gar nichts an den Terrains tun, sie weder aufschließen noch sie bebauen, sondern die nur durch den spekulativen Umsatz der Objekte gewinnen wollen. Freilich wird man jedenfalls, um diese Leute von den übrigen abzusondern, nicht so sehr auf die innere Absicht wie auf die einfache Tatsache der spekulativen Weiterveräußerung der Terrains ohne Veränderung an ihnen abstellen dürfen; denn in vielen Fällen werden diese spekulativen Veräußerer beim Erwerb der Terrains sich selber noch nicht ganz klar sein, ob sie sie selber aufschließen bez. bebauen, oder ob sie sie rein spekulativ weiterveräußern sollen. Nur in diesem letzteren Sinne, bei rein spekulativem Umsatze von Terrains und Baustellen, ohne daß etwas an ihnen geschieht, ohne daß sie durch den Umsetzenden aufgeschlossen oder bebaut werden, reden wir in dem folgenden Zusammenhange von „Spekulation“ und „Spekulanten“, während wir uns natürlich nicht der Einsicht verschließen, daß man in einem etwas anderen Sinne auch den eigentlichen Terrainunternehmer sowie auch den Bauunternehmer einen Spekulanten und ihr Vorgehen Spekulation nennen kann.

Da möchten wir nun für das Dresden des Umfangs vom 1./1. 1902 feststellen, daß nach allen Informationen, die wir über den ganzen Komplex wie über einzelne Stadtteile eingezogen haben, zwar auch im rohen Felde eine ziemlich beträchtliche Menge von Spekulationen vorgekommen ist, daß aber die eigentliche Hauptspekulation überall doch erst eingesetzt hat beim aufgeschlossenen Lande, bei den fertigen Baustellen. Und zwar ist das im großen und ganzen anscheinend in der

ganzen Periode etwa vom 70er Krieg an bis 1902 so gewesen, nur daß natürlich der Grad der Spekulation in den einzelnen Zeitabschnitten und Stadtteilen verschieden stark war. Das ist auch ganz natürlich. Denn der Kreis derjenigen, die in der Lage sind, ein unaufgeschlossenes Gelände am letzten Ende seiner sachgemäßen Verwertung, nämlich der Aufschließung, zuzuführen, ist naturgemäß viel, viel kleiner als der Kreis derjenigen, die eine Baustelle sachgemäß zu verwerten, nämlich sie zu bebauen, in der Lage sind. Und dazu kommt, daß dieser an sich kleine Kreis noch dadurch sehr verengt wird, daß ein großer Teil der ihm Angehörenden, wenn er sich einmal in den Besitz unaufgeschlossenen Geländes setzt, gar nicht willens ist, es anders als aufgeschlossen, anders als in einzelnen Baustellen wieder herzugeben und es demnach bis zum Zeitpunkte der eigenen Aufschließung festhält. In der ganzen Periode und in dem ganzen Bezirke war also im allgemeinen der Hauptgegenstand der reinen Spekulation die Baustelle und nicht unaufgeschlossenes Gelände.

Was nun die Baustellen angeht, so wird man unterscheiden müssen zwischen Zeiten gedrückter Grundstückpreise und geringer Nachfrage nach Baustellen und steigender Preise und lebhafter Nachfrage. In den ersteren, also vor allem in der an den 70er Aufschwung anschließenden Periode, scheint der weitaus größte Teil der Baustellen von den Aufschließenden weg direkt an die Bauenden abgesetzt worden zu sein, also nur eine sehr geringe Spekulation in unserm Sinne hier stattgefunden zu haben. Ganz anders dagegen in den Zeiten der aufsteigenden Konjunktur, etwa von 1890—1899. Hier ging, soviel wir unterrichtet sind, der überwiegende Teil der Baustellen vor der Bebauung erst noch ein oder mehrmals durch spekulative Hände. In diesen Zeiten entfaltete — wie wir das oben schon auseinandergesetzt haben — eine Anzahl richtiger Baustellenkaufleute sogar mit einer gewissen Notwendigkeit ihre Tätigkeit; in diesen Zeiten blühte diese ganze Baustellenspekulation mächtig empor, ja man sagt kaum zuviel, wenn man behauptet, daß sie in ihnen teilweise geradezu Orgien feierte, und es ist vielleicht nicht ohne Interesse, wenn wir nachstehend aus diesem ganzen Spekulationstreiben einige Einzelheiten mitteilen. Wie weit diese typisch sind, müssen wir freilich dahingestellt sein lassen.

In einem großen, schon in den 90er Jahren einverleibten Vororte entwickelte sich diese Baustellenspekulation namentlich im direkten Anschluß an die Einverleibung. Man hat uns versichert, daß die Baustellen damals dort regelmäßig durch mindestens drei bis sechs Hände gegangen seien, ehe sie zur Bebauung kamen, und Ähnliches wurde uns aus einem andern großen, jetzt gleichfalls seit Jahren einverleibten

Vororte berichtet. Dabei folgten sich in dem erstgenannten Vororte die Umsätze der einzelnen Baustellen so schnell, daß nicht selten eine Baustelle innerhalb weniger Monate so und so oft den Besitzer wechselte. Auch stiegen die Preise in dieser ganzen Zeit und wohl auch so ziemlich in dem ganzen Stadtkreise des Umfanges vom 1./1. 1902 immer höher und höher. Ferner erfolgte ein Teil dieser Umsätze ohne Eintragung ins Grundbuch und ohne Zahlung der vorgeschriebenen Steuer, der sogenannten Besitzwechselabgabe, einfach auf Grund sogenannter Punktationen oder Kaufrechtsabtretungen; allerdings wurde diesen Machinationen schon nach einiger Zeit ein Riegel durch die Behörde vorgeschoben. Eine Baustelle in dem Villenteile einer großen Dresdner Vorstadt soll Ende der 80er Jahre einmal in einer Weinstube, wo sich die Spekulanten zu treffen pflegten, beim Frühschoppen innerhalb einer Stunde fünf- oder sechsmal umgesetzt worden und dabei von 16000 auf 26000 ℳ gestiegen sein. Andre Baustellen in einem der schon erwähnten großen Vororte sollen vor der Bebauung 10—15mal! den Besitzer gewechselt haben. In einigen kleinen Weinstuben der Stadt waren damals förmliche Grundstücksbörsen konstituiert. Macht man nun auch von all diesen Berichten, wie es wohl notwendig ist, einen ordentlichen kritischen Abzug, so bleibt doch noch genug übrig. Weiter Kreise des Publikums hatte sich damals eben, darin stimmen die verschiedensten Gewährsmänner von uns überein, ein förmlicher Taumel, ein Spekulationsfieber bemächtigt. Der Gedanke, was in Wirklichkeit und namentlich, was dauernd aus den betreffenden Objekten zu ziehen sein würde, war anscheinend in den Hintergrund getreten, und an seiner Stelle beherrschte der andre an die Möglichkeit, ja die Wahrscheinlichkeit baldigen gewinnbringenden Wiederverkaufs die Gemüter eines großen Teiles.

Die als reine Spekulanten Hauptbeteiligten an diesem ganzen Baustellenhandel waren einmal natürlich die uns ja bereits wohlbekannten Baustellenkaufleute, ferner auch, wie es scheint, Agenten und Bauunternehmer. Im übrigen aber hat sich auch das weitere Publikum ziemlich stark an dieser anscheinend so glänzenden Gelegenheit, vergleichsweise mühelos reich zu werden, beteiligt. Milchhändler, Restaurateure, Handwerker, Rentner, berichtete man uns, kurz alle möglichen Leute versuchten ihr Glück. Der Tanz ums goldne Kalb ist eben noch heute für viele, wenn nicht für die meisten, eine Versuchung, von der sie angezogen werden wie der Nachtfalter von der Lampe. Man hat wohl gelegentlich gesagt, daß die eigentliche Börsenspekulation bei uns dem weniger bemittelten Publikum verschlossen sei, und daß es sich dafür, wenn es könne, in der Boden- und Bauspekulation ent-

schädige, die ihm leichter zugänglich sei, und es scheint fast, als ob etwas Wahres an diesem Worte sei.

16. Findet absichtliche Zurückhaltung des Landes statt?

Endlich möchten wir diese ganze Schilderung, wie die Stadterweiterung sich in Dresden vollzogen hat, nicht schließen, ohne noch eine nicht unwichtige Tatsachenfeststellung zu machen. Es ist oft behauptet worden, die Besitzer des Landes um die anwachsenden Städte herum hielten Land absichtlich lange von der Aufschließung und Bebauung fern, „sperrten" es vom Bauland- und Baustellenmarkte aus, um möglichst hohe Preise zu erzielen. Wie hat es nun damit in den letzten Jahrzehnten in dem Dresden des Umfanges vom 1./1. 1902 nach unsern Nachforschungen gestanden? Von einem absichtlichen längeren Zurückhalten des Landes durch die eigentlichen Terrainunternehmer, durch die Aufschließenden, ist uns für die ganze Zeit von etwa 1870 bis 1902 nichts bekannt geworden. Wenn wir auch im allgemeinen nicht ausdrücklich nach diesem Punkte gefragt haben, so wären uns doch bei unsern umfangreichen Erörterungen wirklich bedeutsame Vorgänge nach dieser Richtung schwerlich entgangen. Warten auf bessere Preise wird natürlich, nehmen wir an, oft vorgekommen sein, und ebenso natürlich stockten die ganze Aufschließung und der ganze Absatz an Baustellen durch die Terrainunternehmer stark in den Zeiten schlechter Konjunktur und mangelnder Nachfrage nach Baustellen. Aber daß die Terrainunternehmer in dieser ganzen Richtung mehr getan hätten, als jeder normale Kaufmann tun wird, daß sie ein besonderes System der „Aussperrung" entwickelt hätten, davon ist uns, wie gesagt, nichts bekannt. Eine andre Frage ist, ob sie nicht fremdes, mit ihnen konkurrierendes Gelände mit Hilfe ihres eignen Grundbesitzes nach Möglichkeit an der Aufschließung verhindert haben. Wir haben darüber keine besonderen Erkundigungen eingezogen, aber man kann es beinahe als selbstverständlich annehmen, daß das vielfach, ja vielleicht beinahe regelmäßig der Fall gewesen sein wird; auch sind wir immerhin auf einige Spuren solcher Handlungsweise bei unsern Untersuchungen gestoßen. Aber das ist hier ja nicht der Gegenstand des Streites. Endlich scheinen die Terrainunternehmer allerdings im unaufgeschlossenen Zustande oft kein Land wieder abgegeben zu haben, und das ist auch ganz begreiflich, da sie auf die Arrondierung ihres Besitzes bedacht sein mußten. Insofern haben sie freilich Land oft längere Jahre zurückgehalten, aber nicht um es an der Aufschließung zu hindern, sondern um in die Lage zu kommen, es selber aufzuschließen. Dafür aber, daß sie mit ihrer eignen Aufschließung länger gewartet hätten, als es jeder nor-

male Kaufmann getan hätte, liegen, wie gesagt, keine Anzeichen vor; viel eher für das Gegenteil. In der 70er Aufschwungsperiode brachten die Terrainunternehmer mindestens in einigen Gegenden der Stadt soviel Baustellen auf den Markt, daß dann dort noch lange Jahre während der Krise davon gezehrt werden konnte. Und als die Stadt dann mit dem Straßenbau sehr zurückhaltend wurde, kamen öfters Ablehnungen von Straßenbauten, welche durch Aufschließende beantragt waren, vor; es ist also wahrscheinlich, daß, wenn es nach den Aufschließenden gegangen wäre, erheblich mehr Land zur Aufschließung gelangt sein würde. Endlich haben wir ja auch schon oben gesehen, daß die Terrainunternehmer durch weitgehende Kreditierung des Kaufpreises sowie auch vielfach durch Gewährung von Baugeld um den Absatz ihrer Baustellen eifrig bemüht waren.

Und doch ist absichtliches Zurückhalten von Bauland in dem hier in Rede stehenden Gebiete in den letzten Jahrzehnten ziemlich viel vorgekommen, nur freilich nicht sowohl durch die Terrainunternehmung und nicht sowohl von fertigen Baustellen, wie gerade gegenüber denen, die aufschließen und Baustellen schaffen wollten, durch die Urbesitzer sowie durch eine Anzahl Leute, welche mit Hinderungs- oder Vexierparzellen operierten. Betreffs der Urbesitzer ist uns im Laufe unsrer Dresdner Nachforschungen für verschiedene Gegenden berichtet worden, daß sie in der Absicht auf höhere Preise mit ihrem Lande den Aufschließenden gegenüber teilweise sehr zurückhielten, und eine nähere Schilderung des Treibens derjenigen Besitzer unaufgeschlossenen Landes, die im Besitze sogenannter Zwangsstückchen waren und vermittelst dieser, sei es aus Spekulation, sei es aus Starrsinn, die Aufschließung hinderten, haben wir in diesem Kapitel schon oben Seite 140 gegeben. Hier möchten wir nur noch nachtragen, daß auch in diesen letzteren Beziehungen, soweit unsre ja allerdings nur bescheidenen Informationen reichen, die Schuldigen fast nirgends eigentliche aufschließende Terrainunternehmer waren, sondern meist Leute, die im allgemeinen zur Klasse der Urbesitzer gehörten. Es ist ja übrigens auch ohne weiteres erklärlich, daß das längere Zurückhalten von Bauland im wesentlichen nur vorkommen wird auf der Grundlage entweder des Urbesitzes oder nur kleiner, vereinzelter Parzellen als Sperrparzellen. Denn wer größere Landstrecken zum Zwecke der Spekulation erst von den Urbesitzern kauft, der wird sich in der Regel sagen, daß er, wenn er eine einigermaßen günstige Verkaufsgelegenheit ausschlägt zuliebe einem erhofften höheren Gewinne, später leicht an Zinsen und Zinseszinsen gar zuviel verlieren kann. Im großen und ganzen bestätigen also diese Tatsachenfeststellungen die schon oben im V. Kapitel Seite 94 u. 95 ausgesprochenen An-

sichten, und es ist hier wieder einmal wie so oft in der Welt, daß von den beiden streitenden Parteien — hier denen, die das Zurückhalten des Landes behaupten, und denen, die es bestreiten — jede bis zu einem gewissen Grade recht hat.

Zweite Abteilung: Allgemeiner Teil.

1. Die allgemeingültigen Grundzüge der Stadterweiterung.

Wir glauben in der vorstehenden ersten Abteilung dieses Kapitels ein wenigstens einigermaßen deutliches Bild gegeben zu haben von der Art und Weise, wie die Stadterweiterung bei uns vor sich geht. Aber wir sind weit entfernt, die Dresdner Verhältnisse ohne weiteres kritiklos verallgemeinern zu wollen. Wir nehmen als selbstverständlich an, daß anderswo sich vieles anders verhalten, und daß namentlich in vielem ein Unterschied sein wird zwischen großen und kleinen Orten. Aber von gewissen großen Grundzügen des Dresdner Beispiels, die wir den Gedankengängen der folgenden Kapitel zugrunde legen wollen, nehmen wir allerdings andrerseits eine gewisse Allgemeingültigkeit an, und wir formulieren unsre Anschauungen in dieser Beziehung in folgenden fünf Thesen.

I. Die Stadterweiterung wird bei uns fast allerorten besorgt und betrieben in der Hauptsache nicht als öffentlich-rechtliches Geschäft von der Gemeinde, dem Staate und andern öffentlich-rechtlichen Körperschaften, auch nicht von gemeinnütziger oder ähnlicher Seite, sondern als privates, auf Gewinn gerichtetes Geschäft von privaten spekulierenden Kräften.

II. In zahlreichen unsrer anwachsenden Orte, namentlich in größeren Städten, sind diese privaten Kräfte im wesentlichen die (von uns) sogenannten Terrainunternehmer, seien dies nun einzelne oder Vereinigungen irgendeiner Rechtsform. Jedoch kommen in vielen Orten und Ortsteilen, namentlich an kleineren und weniger lebhaften Plätzen, unter Ausschaltung der eigentlichen Terrainunternehmung vielfach auch einfachere Formen der Aufschließung vor; doch schließen die eigentlichen Urbesitzer im ganzen wenig auf.

III. Die Terrainunternehmung ist ein besonderer selbständiger Geschäftszweig, der zum Gegenstande hat das Zusammenbringen rohen Feldes u. dergl., dessen Umwandlung in Baustellen durch Umformung und Straßenbau und den möglichst gewinnbringenden Wiederabsatz dieser Baustellen, nur ausnahmsweise aber eigene Bebauung derselben. Die Terrainunternehmung ist, entsprechend ihrem ganzen Charakter, im allgemeinen Groß- oder doch wenigstens nicht Kleinunternehmung.

IV. Neben der eigentlichen Terrainunternehmung und den sonstigen Formen der Aufschließung kommen in zahlreichen unsrer anwachsenden Orte im unaufgeschlossenen Lande, namentlich aber in den fertigen Baustellen, rein spekulative Umsätze, ohne daß das Land von dem Spekulanten aufgeschlossen oder bebaut wird, in erheblicher Zahl vor.

V. Die öffentlich-rechtlichen Faktoren, insbesondere die Gemeinden, überlassen zwar, wie schon unter I. gesagt, den Betrieb der Stadterweiterung fast überall in der Hauptsache privaten spekulierenden Kräften, aber sie üben doch durch zahlreiche Maßregeln einen tiefen und planmäßigen Einfluß auf sie aus, insbesondere durch Festsetzung der Bebauungspläne und Bauordnungen, Regelung des Straßenbaues u. dergl. m.

Es ist uns, die wir nur eine einzelne Privatarbeit zu liefern haben, natürlich unmöglich, für die vorstehenden Behauptungen Punkt für Punkt einen genauen und umfassenden Beweis zu erbringen. Das würde eine eingehende wissenschaftliche Durchforschung nicht nur einiger weniger, sondern einer ganzen Reihe von Orten des verschiedensten Charakters und in den verschiedensten Gegenden Deutschlands bedingen — eine dankbare Aufgabe für eine ganze Generation fleißiger Jünger der volkswirtschaftlichen Wissenschaft. Aber was wir können und müssen, das ist, wenigstens einiges wichtigere Material kurz daraufhin zu durchmustern, ob es Belege für unsre Sätze liefert oder ob sich Widersprüche gegen sie aus ihm ergeben; und so, wenn möglich, wenigstens einen Wahrscheinlichkeitsbeweis für unsre Behauptungen zu führen. Diese Aufgabe ist es, der wir uns nunmehr zuwenden. Die genaueren Schilderungen, die wir für Dresden gegeben haben, werden daneben, hoffen wir, als Illustrationen im einzelnen gute Dienste leisten.

2. Die Stadterweiterung bisher in der Hauptsache ein privates Geschäft.

Ein erhebliches Argument für den ersten und wichtigsten der oben angeführten Grundzüge, für die Betreibung der Stadterweiterung in erster Linie durch private Kräfte, ist schon aus den bei uns bestehenden Eigentumsverhältnissen in Verbindung mit der Gestaltung unsres Enteignungsrechtes usw. zu entnehmen. Um ein Stück rohen, unaufgeschlossenen Landes aufschließen, um Straßen u. dergl. dort anlegen, um es in Baustellen usw. umformen zu können u. dergl. m., muß man über dieses Land die Verfügung besitzen. Das ist nur möglich, wenn man es entweder zu Eigentum hat — das Erbbaurecht und frühere ihm ähnliche Rechtsverhältnisse lassen wir als bisher von zu geringer Be-

deutung hier weg —, oder wenn man ausreichende Zwangsbefugnisse besitzt, um das Land, trotzdem es in fremdem Eigentume steht, zu der gewünschten Aufschließung zu bringen. Rein logisch ist zwar noch möglich, daß man Land zur Aufschließung bringt, ohne Eigentümer davon zu sein und ohne wesentliche Zwangsbefugnisse zu besitzen, nur durch Überredung und Einwirkung auf die Eigentümer und andre Stellen; aber es leuchtet ohne weiteres ein, daß dieser Weg jedenfalls außerordentliche Schwierigkeiten bietet und schon deshalb wohl nur eine mäßige praktische Bedeutung besitzen kann.

Wie hat es nun in allen diesen Beziehungen mit denjenigen beiden öffentlich-rechtlichen Faktoren, der Gemeinde und dem Staate, gestanden, die im wesentlichen doch allein als die Stadterweiterung betreibende öffentlich-rechtliche Kräfte in Betracht kämen? Und wie steht es gegenwärtig mit ihnen?

Da ist nun zunächst festzustellen, daß sie im allgemeinen in Deutschland einen Grundbesitz in den Stadterweiterungsgebieten unsrer anwachsenden Orte, der ihnen die führende Rolle bei der Stadterweiterung ermöglicht hätte, weder in den letzten Jahrzehnten besessen haben noch gegenwärtig besitzen.

Wenden wir uns zunächst den größeren Städten zu. Dem Statistischen Jahrbuche Deutscher Städte, Jahrgang XII, S. 7, entnehmen wir die nachfolgende Zusammenstellung. Sie gibt für das Jahr 1901 oder 1901/02 an: den prozentualen Anteil, den der innerhalb des Gemeindebezirkes gelegene Grundbesitz — bebauter wie unbebauter — der Städte und der unter ihrer Verwaltung stehenden Stiftungen (jedoch ohne die Straßenflächen) von der Gesamtfläche der betreffenden Städte, jedoch letztere ohne die Wege, Straßen, Eisenbahnen, Wasserflächen und Festungswerke ausmachte.

Frankfurt a. M.	57,8	München	20,6	Bochum	9,2
Augsburg	53,7	Duisburg	19,2	Essen a. R.	9,0
Spandau	50,8	Halle a. S.	18,2	Nürnberg	8,3
Straßburg i. E.	47,5	Danzig	17,8	Potsdam	7,7
Hannover	44,0	Köln a. R.	17,3	Posen	6,1
Stuttgart	34,7	Dortmund	16,9	Crefeld	4,3
Mainz	29,1	Altona	15,1	Charlottenburg	4,2
Breslau	28,1	Karlsruhe i. B.	13,7	Stettin	4,1
Kassel	22,8	Berlin	13,3	Barmen	2,1
Chemnitz	20,7	Görlitz	11,4		

Wie man sieht, haben zwar eine ganze Anzahl Städte stattliche Prozentsätze des Gemeindebezirkes in eigenem Besitze, aber doch nur wenige mehr als ein Drittel, eine ganze Reihe dagegen weniger als 10%.

Nun kann man ja gegen diese Ziffern gewisse Einwände erheben. Vor allem stellen sie das Prozentverhältnis zwischen dem gesamten, also auch dem bereits bebauten kommunalen Grundbesitze und der Gesamtfläche des Gemeindebezirks, also einschließlich der bebauten Fläche, dar, während es uns hier doch eigentlich auf das Verhältnis ankommt, in dem der unbebaute kommunale und quasi-kommunale Grundbesitz zur Gesamtfläche steht in demjenigen Teile des Gemeindebezirkes, der noch nicht als zur bebauten Fläche gehörend betrachtet werden kann. Aber es ist kaum anzunehmen, daß dies Verhältnis im Durchschnitt für die Gemeinden wesentlich günstiger sein würde. Überdies muß man auch erwägen, daß bedeutende Teile des städtischen und stiftischen Grundbesitzes in unbebautem Gelände schon für künftige öffentliche Bedürfnisse, z. B. für Schulbauten, reserviert sind, also der Stadterweiterung für Wohn- und gewerbliche Zwecke gar nicht dienen können. Ebenso dürften, namentlich bei den Gemeinden mit großem Grundbesitze, oft bedeutende Waldungen in Betracht kommen, die doch auch nicht ohne weiteres als Feld für die kommende Stadterweiterung betrachtet werden können. Und endlich ist eben vor allem nicht zu vergessen, daß in den oben gegebenen Zahlen des städtischen und stiftischen Grundbesitzes im allgemeinen all die zahlreichen schon bebauten Grundstücke, z. B. die Verwaltungsgebäude und die Schulhäuser und ferner auch die Parks, Friedhöfe usw., darin stecken.

Eine weitere Bemerkung, die man angesichts der obigen Zahlen machen könnte, ist die, daß ja schließlich auch schon ein kommunaler Grundbesitz von etwa 10—20% der unbebauten Fläche des Gemeindebezirkes die Gemeinde in vielen Fällen in die Lage setzen könnte, im wesentlichen auf ihn die Stadterweiterung wenigstens der näheren Zukunft zu konzentrieren; aber das würde voraussetzen nicht nur, daß dieser Grundbesitz in der Hauptsache größere geschlossene Stücke darstellt, sondern auch, daß er so gut wie vollständig gerade an solchen Stellen belegen ist, die verständigerweise für die nähere Zukunft für die Stadterweiterung in Betracht kommen. Beide Voraussetzungen gleichzeitig dürften aber wohl nicht gerade häufig zutreffen. Und wenn man schließlich noch weiter geht und behauptet, daß ja auch schon ein Grundbesitz von wenigen Prozent des Gemeindebezirks für die Gemeinde genüge, um die Stadterweiterung in der Hauptsache dort vor sich gehen zu lassen, vorausgesetzt nur, daß dieser Grundbesitz immer wieder so ergänzt und ersetzt werde, daß er allemal gerade die aktuelle Stadterweiterungsgegend umfasse, so ist dies ja an sich gewiß richtig. Nur wird kein Mensch behaupten können, daß unsre jetzigen großen Städte oder unsre anwachsenden Orte überhaupt im allgemeinen tatsächlich in dieser

glücklichen Besitzlage während der letzten Jahrzehnte gewesen seien oder gegenwärtig seien.

Endlich kann man einwenden, daß die obige Statistik sich nur auf die Gemeindebezirke der betreffenden Städte bezieht, während doch das Stadterweiterungsgebiet schon der nächsten Zukunft in vielen Fällen über diese Gemeindebezirke hinausgehe. Ganz richtig. Aber man kann nicht beweisen, daß in diesem weiteren Gebiete im allgemeinen der kommunale oder quasi-kommunale Grundbesitz reichlicher vertreten sei als im Gemeindebezirke; selbst der große Besitz vieler unsrer Städte außerhalb ihrer Gemarkung beweist hier nicht viel, da es sehr auch auf die Lage ankommt. Schließlich müssen wir uns eben doch an die Ziffern halten, die wir zurzeit haben, und da kennen wir wenigstens keine andern hier einigermaßen verwendbaren als die für die Gemeindebezirke.

Hatten sonach um 1901 die großen deutschen Städte im allgemeinen, von einer mäßigen Anzahl von Ausnahmen abgesehen, in ihren Stadterweiterungsgebieten offenbar nicht entfernt soviel Grundbesitz, um im wesentlichen auf diesem die Aufschließung neuer Baugebiete sich vollziehen zu lassen, so war es eine Reihe Jahre vorher damit noch erheblich schlechter bestellt. Man kann es als offenkundig bezeichnen, daß sich die Tendenz auf systematische Vermehrung des kommunalen Grundbesitzes erst neuerdings in unsern großen Gemeinden wieder Bahn gebrochen hat und selbst jetzt noch keineswegs vollständig. Es ist daher anzunehmen, daß um das Jahr 1890 der kommunale Grundbesitz in vielen unsrer jetzigen großen Städte nicht nur absolut, sondern auch relativ im Verhältnis zur Gesamtfläche des für die Stadterweiterung in Betracht kommenden Gebietes erheblich kleiner war als 10—12 Jahre später. Einen zahlenmäßigen Beleg dafür finden wir übrigens in einer Zusammenstellung, die das Statistische Amt der Stadt Essen an der Hand des Statistischen Jahrbuches Deutscher Städte über den Grundbesitz von einundzwanzig großen deutschen Städten um 1900, verglichen mit dem von 1890, gemacht hat. Es würde zu weit führen, diese Zusammenstellung hier abzudrucken; wir verweisen daher nur auf die betreffende Veröffentlichung: Beiträge zur Statistik der Stadt Essen, Nr. 6, S. 6—8. September 1902.

Gehen wir noch hinter 1890 zurück, etwa bis 1866, so werden wir vermutlich bei vielen unsrer jetzigen großen Städte wieder auf einen größeren Anteil des kommunalen Grundbesitzes am Stadterweiterungsgebiete treffen, und zwar um so mehr, je weiter wir zurückgehen. Denn viele unsrer großen Städte dürften in die moderne Entwicklungsperiode noch mit einem leidlich großen kommunalen Grundbesitz im Stadt-

erweiterungsgebiete eingetreten sein, den sie dann durch Verkäufe und Verwendung für eigne Zwecke allmählich verringerten, bis wiederum die eben erwähnte moderne Tendenz auf Vergrößerung des kommunalen Grundbesitzes sich Geltung verschaffte. Immerhin möchten wir auch für die 70er und 80er Jahre nicht annehmen, daß der Anteil des kommunalen und quasi-kommunalen Grundbesitzes am jeweiligen Stadterweiterungsgebiete im allgemeinen in unsern jetzigen großen Städten damals größer gewesen ist als in den in dieser Beziehung besser gestellten unsrer großen Städte etwa um 1901. Und vollends die Neigung, den kommunalen Grundbesitz durch eigne kommunale Tätigkeit aufzuschließen, ist bei den Städten damals jedenfalls noch wesentlich geringer gewesen als etwa 1901 oder als jetzt.

Sah es und sieht es derartig in unsern großen Städten aus, wie mag es dann in den anwachsenden mittleren und kleineren Städten und Dorfgemeinden stehen und gestanden haben? Da läßt sich nun, was zunächst die Gegenwart angeht, nicht bezweifeln, daß zwar viele Gemeinden einen Grundbesitz haben (namentlich wenn man den Grundbesitz der unter Gemeindeverwaltung stehenden milden Stiftungen u. dergl. mit hinzurechnet), der an und für sich, wenn man von seiner Lage absieht, durchaus groß genug wäre, um auf Jahrzehnte hinaus die Stadterweiterung aufzunehmen, daß aber bei vielen andern schon dies nicht zutrifft. Am reichsten ausgestattet mit kommunalem Grundbesitze dürfte übrigens der südwestliche Teil von Deutschland sein, während im Osten, auf kolonialem Boden, der kommunale Grundbesitz viel weniger entwickelt zu sein scheint. Aber schließlich kommt es ja auf die absolute Größe des kommunalen und quasi-kommunalen Grundbesitzes überhaupt nicht so sehr an, sondern vor allem auf die Größe des als Bauland in Betracht kommenden gemeindlichen Landes, und in dieser Beziehung scheint es denn im allgemeinen recht schlecht zu stehen.

Ein Beleg für diese letztere Behauptung läßt sich aus dem Großherzogtum Hessen anführen. Dort hat die Landeswohnungsinspektion — übrigens eine Stelle, die erst vor einigen Jahren geschaffen worden ist — im Jahre 1903 bei den 93 Gemeinden des Landes mit über 2000 Einwohnern eine Umfrage über die Bodenbesitz- und Preisverhältnisse veranstaltet, deren Ergebnis in dem gedruckten Jahresbericht der Landeswohnungsinspektion für das Jahr 1903 niedergelegt ist. Es wurde bei dieser Umfrage nicht nur der Grundbesitz der genannten Gemeinden überhaupt, sondern auch ihr Besitz speziell an Bauland ermittelt. Unter Bauland wurde verstanden „dasjenige Gelände, das entweder innerhalb des vorhandenen Ortsbauplanes gelegen ist oder

sonst im Weichbilde der Gemeinde liegt und in absehbarer Zeit für die Bebauung in Betracht kommt". Nur 51 Gemeinden haben die einschlägige Frage beantwortet. Es ergab sich, daß 21 von ihnen überhaupt kein Bauland besaßen und 19 nur bis 1 ha auf 1000 Einwohner; 6 hatten 1—5 ha und 5 hatten über 5 ha auf 1000 Einwohner. Das Gesamtergebnis ist also, daß nur ein sehr kleiner Teil der Gemeinden einen Besitz hatte, der für die Stadterweiterung der nächsten Zeit in größerem Umfange in Betracht kam. Und dabei gehört das Großherzogtum Hessen offenbar noch zu denjenigen deutschen Landesteilen, wo der kommunale Grundbesitz vergleichsweise stark entwickelt ist.

Fassen wir alles zusammen, so werden wir bei den anwachsenden mittleren und kleineren Städten und Dorfgemeinden gegenwärtig drei Gruppen zu unterscheiden haben, von denen die ersten zwei die schon eben erwähnten sind: nämlich eine große Gruppe, die überhaupt nicht genug kommunales und quasi-kommunales (Stiftungen unter kommunaler oder halbkommunaler Verwaltung!) Land besitzt, um die Stadterweiterung der nächsten Jahrzehnte zum großen Teile auf ihm vornehmen zu können; und eine zweite, gleichfalls bedeutende Gruppe, wo dies an sich zwar der Fall ist, aber das Land im allgemeinen so belegen ist, daß es für die in Rede stehende Stadterweiterung nicht wesentlich in Betracht kommt. Dazu tritt nun noch eine dritte, aber wohl kaum allzu große Gruppe, wo beide Voraussetzungen erfüllt sind und die Stadterweiterung also an und für sich zum großen Teile auf kommunalem oder quasi-kommunalem Lande sich vollziehen könnte.

Was endlich nicht die Gegenwart, sondern die letztvergangenen Jahrzehnte anlangt, so läßt sich kaum etwas andres annehmen, als daß es im großen und ganzen ebenso gewesen ist wie heute.

Im übrigen muß freilich bei der Mangelhaftigkeit der Unterlagen auf diesem ganzen Gebiete eine ziemlich große Unsicherheit in Kauf genommen werden.

Waren sonach die Gemeinden bei uns in den letzten Jahrzehnten im allgemeinen nicht in der Lage, über mehr als mäßige Bruchteile des für die Stadterweiterung in Betracht kommenden Geländes kraft Eigentumrechtes zu verfügen, und ist dies im großen und ganzen auch heute noch ihre Situation, so gilt dasselbe in noch viel höherem Grade vom Staate. Wohl besitzt und besaß der Staat etwa in Gestalt des Forst- und Domänen-, oder des Eisenbahn-, oder des Militärfiskus häufig große Stücke Landes im gegenwärtigen oder früheren Stadterweiterungsgebiete unsrer anwachsenden Orte. Aber erstens waren und sind diese Stücke zunächst doch für bestimmte staatliche Zwecke vorbehalten, und dann darf man auch wohl annehmen, daß sie nur ganz ausnahms-

weise einmal einen Besitz dargestellt haben oder noch darstellen, auf den sich die Stadterweiterung der betreffenden Orte konzentrieren ließe. Endlich hat auch, soviel man sehen kann, der Gedanke, den staatlichen Besitz durch eigne Aufschließung des Staates der Stadterweiterung zuzuführen, bisher unsern Staatsverwaltungen im allgemeinen ziemlich fern gelegen, und vollends der, dadurch reformierend in die Stadterweiterung einzugreifen.

Ähnlich wie mit dem Staate liegt es mit der Kirche und andern Körperschaften des öffentlichen Rechtes sowie auch mit etwaigen gemeinnützigen Gesellschaften u. dergl., von denen allen man an und für sich vielleicht eine Aufschließung ihres Landes nach andern als rein privatrechtlichen Grundsätzen erwarten könnte. Nur daß der hier in Betracht kommende Landbesitz der Kirche und aller dieser Körperschaften zusammen offenbar noch viel geringer und einflußloser war und ist als der des Staates.

Ein andres Gesicht gewinnt die ganze Frage natürlich, wenn man den ganzen hier in Betracht kommenden Landbesitz der Gemeinden, der unter ihrer Verwaltung oder Einfluß stehenden Stiftungen, des Staates, der Kirche usw. und etwaiger gemeinnütziger Gesellschaften u. dergl. zusammenfaßt. Dieser ganze Besitz zusammen könnte heute wohl schon in immerhin nicht ganz wenigen Orten einen wesentlichen Teil der Stadterweiterung aufnehmen und es in diesen Orten ermöglichen, bei einheitlicher Behandlung ein System der öffentlich-rechtlichen Stadterweiterung der bisher herrschenden privaten gegenüberzustellen. Und auch früher wäre das bei solcher einheitlichen Behandlung wohl schon öfters möglich gewesen. Allein wir wenigstens vermögen uns an keinen solchen Fall einheitlichen und gemeinsamen Vorgehens zu erinnern, und er ist auch — vollends zu reformatorischen Zwecken — nach der ganzen Lage der Dinge bisher im höchsten Grade unwahrscheinlich.

Mangelte es Staat und Gemeinde bei uns in den letzten Jahrzehnten somit an hier genügendem eigenen Grundbesitze, und verhält sich dies auch heute noch so, so waren sie andrerseits auch mit Hilfe von Zwangsmaßregeln im allgemeinen nicht recht in der Lage, etwa fremden Grundbesitz wider Willen der Eigentümer zur Aufschließung zu bringen. Was zunächst das Enteignungsrecht auf Grund der allgemeinen Enteignungsgesetze angeht, so ist wohl so ziemlich in ganz Deutschland Voraussetzung seiner Anwendung das Vorliegen eines öffentlichen Interesses. Man kann es aber wohl als offenkundig bezeichnen, daß die Regelung des gewöhnlichen Verlaufes der Stadterweiterung bisher bei uns nicht entfernt in dem Grade als öffentliches Interesse angesehen worden ist, daß daraufhin größere Enteignungen, einfach zu

Zwecken der gewöhnlichen Stadterweiterung, hätten stattfinden können, und es ist auch heute noch kein wesentlicher Umschlag in dieser Richtung zu spüren. Ferner hat man sich bisher offenbar auch noch nicht zu der Anschauung durchringen können, daß für einen guten Verlauf der Stadterweiterung die Zwangsmaßregel der Enteignung notwendig ist, — welche Notwendigkeit auch gesetzliche Voraussetzung der Enteignung ist. Die Enteignungsbefugnisse speziell zum Zweck der Anlegung von öffentlichen Straßen und Plätzen aber beziehen sich, ebenfalls wohl so ziemlich in ganz Deutschland, nur auf die Straßen- und Platzflächen selber, nicht auf das angrenzende Gelände. Außerdem ist in Anbetracht der Umständlichkeit und Kosten des Enteignungsverfahrens überhaupt nicht anzunehmen, daß die Gemeinden oder der Staat ohne dringende Veranlassung zu diesem Mittel greifen oder gegriffen haben. Mit der Enteignung vermochten also Staat und Gemeinde bis auf den heutigen Tag in der Stadterweiterung nicht sehr weit zu kommen.

Als weiteres Zwangsmittel gegenüber der Aufschließung widerstrebenden Eigentümern kommt nur noch das sogenannte Umlegungsverfahren in Betracht, durch welches die durcheinander liegenden Parzellen der verschiedenen Eigentümer auch gegen den Willen einzelner von ihnen zu brauchbaren Baustellen zusammengelegt und durch Straßen aufgeschlossen werden können. Aber einmal existiert dies Verfahren bis heute nur in einem kleinen Teile von Deutschland, und zum andern können mit seiner Hilfe ja allerdings zwangsweise Baustellen geschaffen, aber doch immerhin die Eigentümer nicht gezwungen werden, diese zur Bebauung zu verkaufen. Also auch dieses Mittel reicht nicht sehr weit.

Wenn aber Staat und Gemeinde und ebenso auch die andern in Betracht kommenden öffentlich-rechtlichen Körperschaften weder kraft Eigentumsrechtes noch kraft der ihnen zustehenden Zwangsbefugnisse eine ausreichende Verfügung über das Gelände besaßen und besitzen, auf das die Stadterweiterung unsrer anwachsenden Orte angewiesen war und ist, so ergibt sich ohne weiteres von selbst, daß die Aufschließung dieses Geländes eben in erster Linie von denen betrieben und besorgt worden sein bez. werden muß, die kraft privaten Eigentums über dieses Gelände verfügen.

Natürlich war und ist es den öffentlich-rechtlichen Faktoren, insbesondere der Gemeinde, möglich, über den Rahmen der durch den öffentlichen Grundbesitz und die öffentlichen Zwangsbefugnisse gegebenen realen Macht hinaus durch persönliche Einwirkung, Überredung usw. auf die Besitzer des Stadterweiterungsgeländes und auf die Aufschließung durch sie Einfluß auszuüben. Aber schließlich, darf man

wohl annehmen, hat das doch seine gewissen, nicht allzuweit gezogenen Grenzen. Solange diese Einwirkungen von öffentlicher Seite sich ungefähr in der gleichen Richtung bewegen wie die Interessen der in Frage kommenden Grundbesitzer, mag sich ja mancher Erfolg erzielen lassen; aber gegen diese Interessen wird das wohl nur in bescheidnem Umfange möglich sein. Und im großen und ganzen hat diese Art öffentlicher Wirksamkeit den überwiegend privatrechtlichen Charakter des Betriebs der Stadterweiterung bisher bei uns jedenfalls nicht auszulöschen vermocht. Dafür spricht auch das Dresdner Beispiel.

Fassen wir alles zusammen, so ergibt sich schon aus der ganzen Situation, daß im allgemeinen bisher die Stadterweiterung bei uns in großen wie in kleinen Orten gar nicht anders denn als in erster Linie privates Geschäft von privaten Kräften betrieben worden sein kann, und daß dies, soweit man an den bisherigen Grundlagen festhält, sich auch gegenwärtig noch so verhalten muß. Wir wollen jedoch, indem wir nachstehend einige Tatsachenschilderungen durchgehen, auch induktiv noch einen gewissen Beweis für diese erste der von uns aufgestellten Thesen führen.

In der Arbeit von Dr. Johannes Feig „Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900" (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 111, 1903), die wir schon wiederholt angeführt haben, finden wir für Düsseldorf auch einige Aufschlüsse über den uns hier interessierenden Punkt. Danach ist dort etwa von 1866 an bis zur Zeit der Abfassung der Feigschen Arbeit, etwa 1902, die Stadterweiterung in der Hauptsache offenbar als privates Geschäft von privaten Interessenten betrieben worden. Das ganz Überwiegende war, soweit man sehen kann, daß die Stadt mit diesen privaten Interessenten, seien dies nun einzelne Unternehmer oder seien es Gruppen von Anliegern, Straßenbauverträge abschloß. Von 1866—1901 kamen insgesamt 146 solche Verträge zustande. Als normalen Inhalt dieser Verträge, wenigstens der in die Zeit nach Erlaß des preußischen Fluchtliniengesetzes 1875 und eines anschließenden Düsseldorfer Ortsstatutes von 1877 fallenden, stellt Feig folgendes hin: „Der Unternehmer verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übereignung des Straßenlandes an die Stadt — für den Fall, daß er einzelne Grundstücke freihändig nicht zu erwerben vermag, muß er der Stadt die Kosten des Enteignungsverfahrens vorlegen —, er läßt die Straße nach den Vorschriften des Tiefbauamtes anschütten und planieren und legt der Stadt die Kosten der provisorischen Befestigung und der Kanalisierung vor. Der Unternehmer trägt ferner die Kosten der Gasleitung und der Beleuchtung so lange, bis nach Er-

messen der Gasdeputation diese auf die Stadt übernommen wird, ferner die fünfjährige Unterhaltung der Straße. Wegen dieser Verpflichtungen muß er Sicherheit hinterlegen. Als Gegenleistung sichert die Stadt die Bauerlaubnis zu. Weniger einfach ist das Verhältnis, wenn statt mit einem oder wenigen Unternehmern mit einer ganzen Anzahl von Grundbesitzern verhandelt wird. — — —"

Wie man aus dieser Schilderung sieht, und wie weiter aus der Feigschen Arbeit im allgemeinen hervorgeht, hat danach die Stadt mit dem Zusammenbringen des für die Stadterweiterung nötigen Landes, ferner mit seiner Umformung in Baugelände, ja mit der Initiative zur Aufschließung und vor allem mit dem wirtschaftlichen Gewinn oder Verluste dieser ganzen Operation nichts oder doch sehr wenig zu tun. Das alles liegt offenbar in Privathänden. Immerhin muß erwähnt werden, daß die Stadt verschiedentlich auch von sich aus die Anlegung von Straßen betrieben hat, und daß in neuerer Zeit der städtische Besitz an unbebautem Gelände planmäßig vermehrt worden ist. Es läßt sich vermuten, daß dieses letztere Moment mit der Zeit auch zu einer stärkeren positiven Rolle der Stadt in dem ganzen Aufschließungsprozesse führen wird.

Daß übrigens auch in den an Düsseldorf angrenzenden Bezirken die private Unternehmung und die private Initiative in der Aufschließung zum mindesten eine sehr große Rolle spielen, geht aus der Schilderung hervor, die Feig von der Tätigkeit der „Rheinischen Bahngesellschaft" und der Aktiengesellschaft „Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz" in seiner Arbeit gibt.

Bezüglich einiger sehr günstig gelegener Gelände in Düsseldorf, die durch Aufgabe alter Bahnhöfe und Eisenbahnstrecken sowie durch diejenige einiger alter Kasernen mit zugehörigem Exerzierplatze gewonnen worden sind, ist anscheinend der Fiskus selber als Aufschließender aufgetreten.

Weiter sind wir in der Lage, über Leipzig einiges mitzuteilen. Dort hat Anfang des Jahres 1903 Herr Otto Meißgeier daselbst, ein sehr guter Sachkenner der Wohnungs- und Bodenfrage, die Freundlichkeit gehabt, einen sehr umfangreichen Fragebogen, den der Verfasser des hier vorliegenden Buches ausgearbeitet hatte, auszufüllen, teilweise mit Hilfe einzelner städtischer Stellen. Dieser Quelle entnehmen wir über den Stand der Dinge in Leipzig Anfang 1903 folgendes:

Das für die damals nächsten 30 Jahre nach den bisherigen Grundsätzen in Betracht kommende unbebaute Stadterweiterungsgebiet war damals zum größeren Teile in der Hand privater Besitzer, insbesondere

von einzelnen Großbesitzern und Terraingesellschaften; daneben hatten freilich auch die Stadtgemeinde und das unter ihrer Verwaltung stehende Johannishospital sehr bedeutenden Besitz. Die eigentliche treibende Kraft bei der Aufschließung von Land zu neuen Baugebieten waren die Eigentümer der betreffenden Gelände bez. einzelne von ihnen, für den immerhin überwiegenden Teil des Stadterweiterungsgebietes also Private. Soweit der Besitz der Stadt und des Johannishospitals in Betracht kam, war freilich die Stadt die eigentlich treibende Kraft der Aufschließung und diejenige Stelle, die Gewinn oder Verlust des Geschäftes trafen, aber schließlich doch nicht kraft irgendwelchen öffentlich-rechtlichen Rechtstitels, sondern kraft ihres privaten Eigentums. Bau von Straßen durch die Stadt in Fällen, wo sie oder das Johannishospital nicht selber Land an den betreffenden Straßen hatten, auf Grund öffentlichen Bedürfnisses war selten. Im übrigen hatte die Stadt zwar weitgehende Rechte, vor allem die Aufstellung der Bebauungspläne und Bauvorschriften, die Genehmigung der Herstellung der neuen Straßen und die Überwachung ihres Baus, aber der eigentliche entscheidende Kern des Stadterweiterungsgeschäftes, das Zusammenbringen und das Umformen des Landes, seine Überführung an die Bautätigkeit und der ganze wirtschaftliche Gewinn oder Verlust der Sache blieben doch in Privathänden — soweit es sich eben nicht um Land der Stadt oder des Johannishospitals handelte.

Ähnlich wie in Leipzig stehen die Dinge offenbar in Mannheim. Dort ist uns im Jahre 1903 durch die Güte des Statistischen Amtes der Stadt der eben oben erwähnte große Fragebogen gleichfalls ausgefüllt worden, und aus ihm schöpfen wir im folgenden.

Die Verhältnisse lagen damals in Mannheim in verschiedener Beziehung noch günstiger für die Betreibung der Stadterweiterung als öffentlich-rechtliche Angelegenheit als in Leipzig. Etwa 40% des innerhalb der städtischen Gemarkung belegenen, nach den bisherigen Grundsätzen für die nächsten ca. 30 Jahre in Betracht kommenden Stadterweiterungsgebietes befanden sich laut der eben erwähnten Auskunft im Besitze der Stadt und weiter etwa 10% in dem des Staates. Dazu kommt, daß das badische Enteignungsgesetz von 1899 so weit geht wie kaum ein zweites in Deutschland, und daß seit 1896 in Baden ein geregeltes Umlegungsverfahren für Baugelände besteht, durch das auch gegen den Willen widerstrebender Eigentümer Land, das sonst durch seine Besitzzersplitterung nur wenig sich zur Aufschließung eignet, in geregelte Baustellen umgeformt und durch Straßen aufgeschlossen werden kann. Und doch gibt uns unser Fragebogen für Mannheim auf die Frage, auf wessen Betreiben die Aufschließung geschieht, die Ant-

wort, daß dies in acht von zehn Fällen Private sind und nur in zwei die Stadt. Daß die Stadt aus Gründen des öffentlichen Verkehrsinteresses u. dergl. von sich aus die Initiative zu Straßenbauten ergreift, ist nach unserm Fragebogen anscheinend auch in Mannheim selten; auch die Umlegung wird wahrscheinlich nicht allzu häufig sein. Ziemlich häufig ist dagegen der Fall, daß die Stadt Straßen anlegt, um ihren eigenen ausgedehnten Grundbesitz aufzuschließen. Trotzdem aber hat es nach unserm Fragebogen den Anschein, wie namentlich auch aus der eben angeführten Äußerung hervorgeht, daß auch in Mannheim die Aufschließung überwiegend als privates Geschäft von privaten Kräften betrieben wird. Daß im übrigen die Gemeinde auch in Mannheim die üblichen Befugnisse und Rechte in dem ganzen Stadterweiterungsprozesse hat (Bebauungspläne, Bauvorschriften, Genehmigung und Überwachung des Straßenbaues usw.), darf als selbstverständlich angenommen werden.

Nicht anders als in den großen Orten steht es in den kleinen. Bei der naturgemäß geringeren Entwicklung der kommunalen und sonstigen öffentlichen Tätigkeit dort läßt sich sogar annehmen, daß die Stadterweiterung dort in noch höherem Grade als privates Geschäft behandelt wird als in den großen Orten.

Im Gebiete der außerhalb auch der jetzigen Dresdner Gemarkung in der Elbebene zwischen Dresden und Pirna (s. oben S. 76) gelegenen Ortschaften haben wir uns im Jahre 1902 über die Entwicklung dreier dieser Orte näher unterrichtet und festgestellt, daß, obwohl in diesen Orten etwa von 1890 an viel Gelände aufgeschlossen und bebaut worden ist, die betreffenden Gemeinden oder sonstige öffentlichen Stellen nur einen sehr bescheidenen Anteil an diesem Vorgange gehabt haben. Der Schwerpunkt dieser ganzen Entwicklung lag durchaus in der privaten Tätigkeit, welche das zu erschließende Land erwarb, in Baustellen umformte, die Initiative zum Straßenbau ergriff und den Gewinn oder Verlust der ganzen Sache trug. Auch bei einer allerdings nur sehr flüchtigen Information über die Besitz- und Preisverhältnisse fast sämtlicher der in der genannten Elbebene liegenden Ortschaften 1902 wurde uns von einer irgendwie bemerkenswerten, etwa über das übliche Eingreifen durch Bauordnung, Bebauungsplan usw. hinausgehenden eigenen Initiative und Betätigung der Gemeinden oder sonstiger öffentlicher Stellen nichts mitgeteilt, wohl aber wurde uns berichtet von umfangreicher Tätigkeit einer kleineren Anzahl privater, gewerbsmäßiger Aufschließender.

Ebenso hören wir von Paul Voigt in seinem bekannten Buche „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten“

(1901) für die Berliner Vororte nichts von einem irgendwie maßgebenden oder führenden Vorgehen des Staates oder der Gemeinden in der Aufschließung; dagegen ist ausführlich von der Privattätigkeit auf diesem Felde die Rede, so daß man durchaus den Eindruck gewinnt, daß es diese im wesentlichen ist, welche in den in Rede stehenden Orten die Stadterweiterung besorgt und leitet, wenn auch unter der üblichen oberen Regulierung durch den Staat und die Gemeinde, wozu dann hier noch als besonderes Moment die Einwirkung des Staates durch den Eisenbahn- und Vorortverkehr tritt.

Aber vielleicht liegen die Dinge anders außerhalb des Bannkreises der großen Städte? Wohl kaum. Im Herbst 1900 hatten wir Gelegenheit, uns durch persönliche Unterredungen mit zwei sachkundigen Herren über die einschlägigen Verhältnisse in Göttingen etwas zu unterrichten. Danach erfolgte dort nach dem damaligen Stande der Dinge die Anlage neuer Straßen fast durchweg auf Initiative und Betreiben privater Interessenten; von einer führenden Tätigkeit der Gemeinde oder anderer öffentlicher Stellen bei der Aufschließung von Bauland haben wir nichts vernommen. Wir weisen ferner darauf hin, daß es in den 90er Jahren in den Kreisen der Wohnungsreformer Aufsehen erregte, als bekannt wurde, daß die kleine Stadt Wermelskirchen im Rheinland beschlossen hatte, bei passender Gelegenheit Ländereien durch die Gemeinde aufzukaufen, sie in Baustellen umzuwandeln und diese den einzelnen Bürgern zum Selbstkostenpreise, unter gewissen Vorsichtsmaßregeln gegen spekulative Verwendung, abzulassen. Dieses öffentlichrechtliche Eingreifen in den Stadterweiterungsvorgang erschien als etwas durchaus Ungewöhnliches, und es ist nicht bekannt geworden, daß sich seitdem die Verhältnisse und Anschauungen in den kleineren Orten grundlegend geändert hätten, abgesehen davon, daß eine Anzahl Gemeinden zum Erwerb größeren unbebauten Grundeigentums übergegangen sind.

Wir könnten immerhin noch manchen Beleg für unsre Anschauung beibringen, aber wir verzichten darauf und bemerken nur noch, daß wir nicht etwa entgegenstehendes Material unterdrückt und verschwiegen haben. Wenn wir kein solches anführen, so liegt es vielmehr einfach daran, daß wir bei unsrer, wenn ja allerdings nur flüchtigen Umschau auf keines gestoßen sind.

Kurz, im großen und ganzen bestätigt sich durchaus unsre These 1 oben S. 160. Die Stadterweiterung wird bei uns bisher in der Hauptsache als privates Geschäft betrieben und behandelt. Schon die Initiative zur Aufschließung neuer Baugebiete geht offenbar zum ganz überwiegenden Teile von privaten Stellen aus; vor allem aber ist die ent-

scheidende Verfügungsgewalt über das in Frage kommende Land ganz überwiegend in privaten Händen. Private Stellen in erster Linie setzen im Preiskampf untereinander in den einzelnen Stadien der Preisbildung des zur Aufschließung gelangenden Landes dessen Preise fest; private Stellen in erster Linie heimsen den Gewinn aus den Aufschließungsoperationen und den anschließenden Spekulationen ein oder tragen die entstehenden Verluste; private Stellen in erster Linie besorgen offenbar die Überführung der fertigen Baustellen an die Bautätigkeit — mit einem Worte: private Stellen in erster Linie sind die eigentlichen Herren des ganzen Stadterweiterungsvorganges, und man wird wohl ohne weiteres annehmen dürfen, daß sie ihn auch in der Hauptsache nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten leiten.

Abgesehen von den üblichen regulierenden, mehr polizeilichen Einwirkungen der Gemeinden usw. auf die Stadterweiterung, von denen gegen den Schluß dieses Kapitels noch besonders die Rede sein wird, weist dies privatwirtschaftliche System nur eine wirklich große Lücke auf: das ist das Vorkommen kommunalen und sonstigen öffentlichen Grundbesitzes im Stadterweiterungsgebiete und Aufschließung und Verwertung dieses Grundbesitzes durch die öffentlich-rechtlichen Faktoren selber. Diese Ausnahme vom System ist immerhin schon jetzt erheblich, vor allem aber ist sie offenbar im Anwachsen und kann mit der Zeit zu einer weitgehenden Verdrängung des privatwirtschaftlichen Systems in der Stadterweiterung führen. Vorderhand aber beherrscht dieses in großen wie in kleinen Orten noch durchaus das Feld.

3. Wer sind die privaten die Stadterweiterung betreibenden Stellen?

Wer sind nun jene privaten, die Stadterweiterung vornehmlich in Händen habenden Stellen? Da läßt sich eines zunächst jedenfalls belegen: es sind im allgemeinen nicht die Urbesitzer. Wir haben davon schon im V. Kapitel gehandelt, hier ist nun das dort Angeführte wenn möglich zu einem umfassenden Satze auszugestalten.

Daß die Urbesitzer im allgemeinen gegenwärtig und in der letzten Vergangenheit nicht die Aufschließenden sein und gewesen sein können, folgt schon aus der im V. Kapitel oben S. 96—111 dargelegten Besitzverteilung. Da das hauptsächlichste Wachstum unsrer anwachsenden Orte bisher im unmittelbaren Anschluß an diese erfolgt ist und noch immer weiter so erfolgt, so können in der Aufschließung nur diejenigen sich betätigt haben und betätigen, welche dieses unmittelbar an

das jeweils bereits bebaute Gebiet anstoßende Land besaßen bez. besitzen. Das sind und waren aber in unsern großen Städten, wie oben im V. Kapitel dargelegt, im wesentlichen keine Urbesitzer, sondern Spekulationsbesitzer. Aber auch in den kleineren Orten sowie auch in weiter zurückliegenden Zeiten, wo der Urbesitzer auch in der hier in Rede stehenden Zone des jeweils unmittelbar an das bereits bebaute Gebiet anstoßenden Landes eine größere Rolle spielte und spielt als in unsern großen Städten jetzt, spricht doch die Wahrscheinlichkeit dafür, daß die Aufschließung vor allem auf dem Spekulationslande erfolgt ist und noch erfolgt. Denn wenn im Urbesitz und im Spekulationsbesitz befindliches Land betreffs der Aufschließung miteinander konkurrieren, wird wohl im allgemeinen das letztere den Sieg davontragen. Endlich werden auch da, wo noch so gut wie kein Spekulationsbesitz vorlag oder vorliegt, auch nicht in der Hand der Bauenden, doch häufig trotzdem nicht die Urbesitzer aufschließen, sondern es wird dann die Sache häufig von den Bauenden von Fall zu Fall in die Hand genommen werden. Immerhin wird man wohl annehmen dürfen, daß in kleineren Orten, unter einfacheren Verhältnissen öfters auch Urbesitzer ihr eigenes Land selber aufgeschlossen haben und noch aufschließen; aber die große Masse des Stadterweiterungsgeländes in den letzten Jahrzehnten ist offenbar nicht diesen Weg gegangen und geht ihn auch gegenwärtig nicht.

Im übrigen wird unsre Behauptung auch bestätigt durch das ja allerdings nicht allzu reichliche Material, über das wir uns einen Überblick verschafft haben. Für Dresden befinden sich die Belege bereits oben im V. Kapitel Seite 96—99. Für die Berliner Vororte haben wir gleichfalls schon im V. Kapitel aus den Schilderungen von Paul Voigt gefolgert: „Endlich zeigt sich auch in Berlin und Vororten wieder, daß im allgemeinen die Urbesitzer nur ausnahmsweise einmal die Aufschließung ihres Geländes durch Straßen usw. in die Hand nehmen, daß dies Geschäft vielmehr, wie es ja auch in der Natur der Sache liegt, die Domäne der spekulativen Kräfte und speziell der Großspekulanten ist.“

Weiter gibt uns für Leipzig unser oben erwähnter Fragebogen über die privaten Aufschließenden, also abgesehen von der Gemeinde, dem Staate u. dergl., folgende Auskunft: „Landwirtschaftliche Urbesitzer kommen kaum in Frage. Ebenso wird die Aufschließung ihres Landes nur selten von den Eigentümern der Gärtnereien und Ziegeleien selbst betrieben. Privatleute, die nur ausnahmsweise in Land spekulieren, kommen für die Aufschließung gleichfalls wenig in Betracht. In der Hauptsache wird die Aufschließung von Privatleuten beziehungsweise Vereinigungen solcher, die den Erwerb und die Aufschließung von

Land regelmäßig betreiben, und von den Terraingesellschaften besorgt." Dabei kommt es dann auch vor, daß diese beiden letzten Klassen für andre, ohne deren Land zu erwerben, die Aufschließungsgeschäfte mit besorgen.

Für Göttingen haben wir 1900 in der oben S. 173 angegebnen Weise festgestellt, daß damals dort die Aufschließenden in der Hauptsache ebenfalls nicht die Urbesitzer waren; es waren vielmehr eine Anzahl Maurer —, und Zimmermeister, die den größten Teil des zunächst an das bebaute Gebiet anschließenden Baulandes im Besitze hatten und zugleich Bauunternehmer waren.

Weiter hatte bei den drei von uns 1902 näher untersuchten Ortschaften der Elbebene zwischen Dresden und Pirna nur in einer die Aufschließung durch die Urbesitzer eine größere Rolle gespielt, in den beiden andern hatten, zum mindesten in der eigentlichen Entwicklungsperiode von etwa 1895 an, die Urbesitzer so gut wie gar nicht aufgeschlossen, wohl dagegen umfangreich verschiedene Terrainunternehmer.

Das einzige uns bei dieser ja allerdings nur flüchtigen Übersicht vor Augen gekommene deutlich widersprechende Material bildet unser oben S. 171 schon erwähnter Fragebogen für Mannheim. Dort heißt es auf die Frage nach den privaten, die Aufschließung betreibenden Stellen: „Die hauptsächlichsten, die Aufschließung betreibenden Stellen sind die landwirtschaftlichen Urbesitzer"; und dann ist weiter in bezug auf Vereinigungen spekulierender Privatleute u. dergl. gesagt: „Im allgemeinen sind solche Vereinigungen und Terraingesellschaften nicht vorhanden." In Übereinstimmung hiermit berichtet der Fragebogen, daß das Stadterweiterungsgelände der nächsten etwa 30 Jahre innerhalb der Stadtgemarkung, soweit es in privatem Besitze ist, zu 80% den landwirtschaftlichen Urbesitzern gehört. — Es muß dahingestellt bleiben, ob der Ausdruck „Urbesitzer" in den Antworten des Fragebogens ganz im Sinne unsres Gebrauches in diesem Buche angewendet ist und ob sich etwa so der Widerspruch aufklärt. Aber auch wenn dies letztere nicht der Fall sein sollte, so kann doch dies eine Mannheimer Beispiel gegenüber der Fülle der entgegenstehenden Argumente nicht viel für die Aufschließung durch die Urbesitzer im allgemeinen beweisen. Andrerseits gibt es doch vielleicht einen Fingerzeig in der Richtung, daß in Orten mit großer Besitzzersplitterung des Stadterweiterungsgeländes, wo infolgedessen der Urbesitzer sich leichter auch in der engsten Zone um das bereits bebaute Gebiet hält, auch öfters Aufschließung durch den Urbesitzer vorkommt als sonst.

Wenn es aber dergestalt in erster Linie nicht die Urbesitzer und ebenso in erster Linie nicht öffentlich-rechtliche Faktoren waren, welche

bisher bei uns die Aufschließung betrieben und besorgt haben und noch betreiben und besorgen —: wer soll es dann sein, der dies getan hat und noch immer weiter tut, als spekulierende private Kräfte? Als Leute oder Stellen, welche es sich zum besondern Geschäft machen, sich durch spekulativen Ankauf u. dergl. in den Besitz der betreffenden Ländereien zu setzen und durch deren Aufschließung zu verdienen? Allerdings kommen auch die Bauenden als Aufschließende in Betracht; doch davon soll erst weiter unten die Rede sein, hier halten wir uns zunächst nur an die eben genannte Gruppe. Auf deren umfassende Tätigkeit weisen für eine große Zahl von Orten schon die im V. Kapitel erörterten Besitzverhältnisse hin. Aber auch die Erfahrungen des täglichen Lebens liegen in der gleichen Richtung. Ist der „Bodenspekulant" nicht uns allen eine wohlbekannte Erscheinung? Freilich ist er nicht ohne weiteres identisch mit dem Aufschließenden, denn wie wir bereits aus unsrer Dresdner Schilderung wissen, kann man sehr wohl mit städtischem Boden spekulieren, ohne irgendwie aufzuschließen, ja möglicherweise ist das der weitaus häufigere Fall. Aber man darf wohl zuverlässig annehmen, daß unter dieser Fülle von „Bodenspekulanten" auch zahlreiche Aufschließende stecken.

Noch weit bekannter, weil naturgemäß viel mehr in die Öffentlichkeit tretend, sind die eigentlichen, fester und für längere Zeit organisierten Terraingesellschaften. Juristisch dürften sie im allgemeinen früher wie heute juristische Personen und zwar in der Hauptsache Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung gewesen sein bez. sein. Und sie betreiben natürlich, wie sich annehmen läßt, die Stadterweiterung in erster Linie als rein kaufmännisches Geschäft um des Gewinnes willen. Eine auch nur irgendwie erschöpfende Zusammenstellung der Gesellschaften dieser Art in Deutschland ist uns nicht bekannt. Mit Hilfe einer von uns angelegten privaten Sammlung von Zeitungsausschnitten und an der Hand der Literatur haben wir indes das Vorkommen von Terraingesellschaften innerhalb der letzten 10 Jahre in den nachfolgend aufgezählten Orten festgestellt. Dabei sind in vielen dieser Orte mehrere, ja einzelne Male sogar eine ganze Anzahl Gesellschaften tätig; andrerseits freilich mögen hin und wieder einzelne Gesellschaften in dem angegebenen Orte auch nur ihren Sitz, anderswo aber ihre Wirksamkeit haben; und ferner mögen einzelne nicht in dem eigentlichen Aufschließungs-, sondern im inneren schon bebauten Stadtgebiete und wieder andere nur in der reinen Spekulation ohne Aufschließung tätig sein; endlich mögen einzelne Gesellschaften vielleicht auch nicht eigentliche Terraingesellschaften in dem hier dargelegten Sinne sein. Die Orte sind folgende:

Aachen, Barmen, Berlin und Umgegend, Bremen, Breslau, Danzig, Dresden, Duisburg, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Halle a. S., Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Kiel, Köln und Umgegend, Königsberg i. Pr., Königshütte, Leipzig, Magdeburg, Mainz, Mülheim, München, Nürnberg, Straßburg, Stuttgart.

Man muß erwägen, daß diese Liste sich bei umfassenderer Verfolgung der Zeitungen, Zeitschriften usw. sicher noch sehr hätte erweitern lassen, und ferner, daß es jedenfalls eine ganze Anzahl eigentlicher Terraingesellschaften heute gibt und in den letzten 10 Jahren gegeben hat, von denen überhaupt nichts in die Zeitungen kommt — man muß das, sagen wir, erwägen, und man wird wenigstens annähernd einen Begriff von der Ausdehnung dieses Terraingesellschaftswesens und seiner Bedeutung für die Stadterweiterung in Deutschland bekommen. In einzelnen Städten hat es sich übrigens ganz besonders üppig entfaltet, am meisten wohl in Berlin und Umgegend und in München und Umgegend. Die Zahl der „Berliner Terraingesellschaften" gibt Damaschke, wie wir schon oben S. 105 anführten, etwa für das Jahr 1903 auf 72 an, und wenn wir diese Ziffer auch nicht gänzlich unbesehen hinnehmen wollen, so scheint sie uns doch für die Zahl der in Berlin und Umgegend tätigen Terraingesellschaften kaum zu hoch. In der „Zukunft" vom 27. Mai 1905 finden wir auf S. 333 sogar die Angabe, daß „neben den zahlreichen Aktiengesellschaften in Berlin noch über hundert Gesellschaften mit beschränkter Haftung und einem Gesamtkapital von etwa 35 Millionen Mark bestehen, die sich mit Immobiliengeschäften befassen." Allerdings dürften unter all diesen verschiedenen Gesellschaften auch eine Anzahl sein, die nicht hierher gehören, z. B. solche, die mit der eigentlichen Aufschließung in den Außenbezirken nichts zu tun haben, sondern nur mit Spekulationen im Innern, oder auch solche, die sich überhaupt nur mit reiner Spekulation, nicht mit Aufschließung abgeben u. dergl. m.

Für München und Umgebung gibt Felix Hecht in seiner Arbeit „Die Immobiliengesellschaften in München" (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 111, 1903, S. 282—87) allein 18 „Aktiengesellschaften der Immobilienbranche" und 10 „Gesellschaften mit beschränkter Haftung der Immobilienbranche", etwa für das Jahr 1902, an, von denen, wie es scheint, fast alle, wenn vielleicht auch die meisten nicht ausschließlich, mit der eigentlichen Stadterweiterung sich beschäftigten.

Es kommt ferner hinzu, daß eine ganze Reihe der Terraingesellschaften in der Tat sich sehr umfangreich in der Erweiterung der betreffenden Städte, die sie zu ihrem Wirkungsfelde erkoren hatten, betätigt haben, so daß ganze Stadtgegenden von ihnen angelegt worden

sind. **Wir weisen** nur hin auf die Dresdner Baugesellschaft und auf die Leipziger Immobiliengesellschaft.

Endlich ist bemerkenswert, daß offenbar eine Reihe Gesellschaften ihre Tätigkeit nicht auf einen Ort beschränken, sondern auf mehrere ausdehnen. Von der Süddeutschen Immobiliengesellschaft in Mainz z. B. erzählt Adolf Weber in seinem Buche über „Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt" (Leipzig, Duncker & Humblot, 1904, S. 155/56): „Die Süddeutsche Immobiliengesellschaft in Mainz z. B. benutzt ihre reichen Mittel nicht etwa, um ihre Tätigkeit auf Mainz, wo sie ihren Sitz hat, zu beschränken und dort den berühmten ‚eisernen Ring' zu schaffen. Sie ist verständig genug, sich nicht ganz abhängig zu machen von der Entwicklung einer einzigen Stadt, sich der Gefahr auszusetzen, durch eine lokale Krisis ruiniert zu werden. Ihre Spekulationen verteilen sich vielmehr auf eine Reihe der verschiedensten Städte: Mainz, Frankfurt a. M., Ludwigshafen, Berlin, Straßburg, München. Zeitweise war sie sogar an Bodenspekulation im Auslande (Brüssel und Basel) beteiligt." Man wird annehmen dürfen, daß namentlich aus den Fleischtöpfen der so außerordentlichen Ausdehnung von Berlin und Vororten auch auswärtige, Nicht-Berliner Gesellschaften sich mit genährt haben, wie umgekehrt von den Berliner Gesellschaften wohl auch verschiedene auswärts tätig gewesen sein werden.

Außer den eigentlichen Terraingesellschaften, die wir vorstehend erörtert haben, gibt es natürlich noch eine Fülle loserer, auf kürzere Dauer berechneter Vereinigungen zum Zwecke des kaufmännischen Betriebes der Aufschließung. Juristisch dürften sich diese in der Hauptsache nicht als juristische Personen, sondern als „Gesellschaften" des Bürgerlichen Rechtes darstellen, und zwar früher wie heute.

Fassen wir zusammen: einerseits die relative Untätigkeit der Gemeinden und der öffentlich-rechtlichen Faktoren überhaupt sowie die der Urbesitzer, andrerseits die Besitzverhältnisse, die tägliche Erfahrung, die Nachrichten über die Terraingesellschaften usw. — alles weist darauf hin, daß wir in den letzten Jahrzehnten und mehr noch gegenwärtig für die Aufschließung in einer sehr bedeutenden Zahl unserer anwachsenden Orte und namentlich in den großen und lebhaften Städten die wichtigste Triebkraft und die wichtigste maßgebende Gewalt in der Tat bei privaten Stellen zu suchen haben, welche die Aufschließung als ein besonderes spekulatives, kaufmännisches Geschäft betreiben. Sie arbeiten teils als Einzelspekulanten, teils in loseren Vereinigungen, teils als fester organisierte Terraingesellschaften, und ihr privates Gewinninteresse in erster Linie regiert und entscheidet in der Stadterweiterung.

Andrerseits werden wir wohl annehmen dürfen, wie schon oben S. 175 gesagt, daß in kleinen und weniger lebhaften Orten, wo noch wenig oder gar kein Spekulationsbesitz vorhanden war oder ist, auch die Urbesitzer öfters die Aufschließung in die Hand genommen haben und noch nehmen. Dies um so mehr, als unter solchen Verhältnissen oft die Schaffung neuer Straßen wegfällt, indem an schon bestehenden älteren Landstraßen und Verbindungswegen entlang gebaut wird. Aber schließlich ist mit dieser Tätigkeit der Urbesitzer doch nur eine Art Privatinteresse durch die andre ersetzt, nicht aber das Privatinteresse überhaupt aus seiner maßgebenden Stellung in der Stadterweiterung verdrängt!

Wahrscheinlich erheblich mehr ins Gewicht fallend der Masse des aufgeschlossenen oder in der Aufschließung begriffenen Landes nach war und ist jenes andre System der Aufschließung, wonach es keinen besonderen Terrainunternehmer gibt, sondern der Bauende die Aufschließung gleich mit besorgt. In zahlreichen Orten und Ortsteilen, namentlich an kleineren und weniger lebhaften Plätzen dürfte dieses System ziemlich oft vorgekommen sein und noch immer weiter vorkommen. Leider sind wir aus Mangel an Zeit nicht in der Lage gewesen, eine größere Zahl von Belegen hierfür zu beschaffen und müssen uns daher mit einigen kurzen Hinweisen begnügen.

Zunächst liegt dieses System unter einfacheren Verhältnissen, wo der Boden noch keine so hohen Preise erlangt hat und an die Straßenherstellung keine so große Anforderungen gestellt werden, ja in der Tat ziemlich nahe, so daß schon aus diesem Grunde eine gewisse Verbreitung zu vermuten ist. Unterstützung erfährt das Vorkommen des Systems dabei natürlich durch den eben schon erwähnten Umstand, daß öfters keine neuen Straßen angelegt zu werden brauchen, weil an schon bestehenden Landstraßen oder Verbindungswegen gebaut werden kann. Weiter aber finden wir in unserm Materiale doch immerhin einige Spuren der hier in Rede stehenden Aufschließung. Für einige Dresdner Vororte haben wir es bereits im ersten Teile dieses Kapitels S. 153—55 erörtert. Für das schon früher erwähnte Schwanheim bei Frankfurt a. M. berichtete uns der gleichfalls schon früher genannte Herr Prof. Dr. Kobelt im Jahre 1903: „Fertige Baustellen gibt es hier nicht. Wer bauen will, einigt sich mit den Besitzern des betreffenden Stückes, fast immer zwei bis drei, und kauft von ihnen soviel Ruten, als er für den Bau einschließlich der Straßen braucht.“ Danach scheint also in Schwanheim damals sowohl das Zusammenbringen des nötigen Landes für eine Baustelle wie der Bau der Straße durchaus Sache des Bauenden gewesen zu sein. Ferner haben wir schon oben S. 176

erwähnt, daß 1900 in **Göttingen** die hauptsächlichsten Aufschließenden zugleich Bauunternehmer waren. Und einer unsrer beiden dortigen Gewährsmänner hat uns noch ausdrücklich auf den Fall eines ihm näher bekannten Bauunternehmers in Göttingen aufmerksam gemacht, der einen großen, von ihm gekauften Komplex eben nur zu dem Zwecke benutzte und aufschloß, um dort selber Häuser zu bauen. Selbst für die **Berliner Vororte** findet sich bei Paul Voigt S. 142 eine Äußerung, welche darauf hinweist, daß dort etwa 1899, d. h. zur Zeit der Abfassung des Paul Voigtschen Werkes, der Bauende öfters zugleich der betreibende Unternehmer der Aufschließung war.

Nach alledem wird man diesem System eine ziemliche Verbreitung früher und heute kaum absprechen können; aber der beherrschende privatrechtliche Charakter der Stadterweiterung wird dadurch nicht beseitigt. Die Initiative zur Aufschließung, das Zusammenbringen des Landes, seine Umformung in Baustellen, das Betreiben des Straßenbaues, die Bestimmung der Preise, der wirtschaftliche Gewinn oder Verlust der Aufschließung — all das ruht gerade so gut wie bei der eigentlichen Terrainunternehmung in Privathänden, nur daß die Sache hier eben mit den Interessen der betreffenden Bauunternehmung verquickt ist. Freilich läßt sich annehmen, daß eben infolge dieses letzteren Umstandes häufig eine gewisse Milderung in der Richtung Platz greift, daß der Boden etwas weniger streng rein als Ware, die einen möglichst hohen Preis bringen soll, behandelt wird; die Aufschließung erfolgt nicht mehr in dem Grade nach geschäftlichen oder wenigstens nicht nach genau denselben geschäftlichen Gesichtspunkten wie bei der eigentlichen Terrainunternehmung. Und wo der Bauende nicht Häuser als Verkaufsobjekte errichtet, sondern jemand ist, der für seinen eigenen Gebrauch und Bewohnung baut, da kann, soweit er die Aufschließung in die Hand nimmt, von einem Betrieb derselben als Geschäft natürlich kaum noch die Rede sein.

In Summa haben wir also bei der Stadterweiterung sowohl in den letztvergangenen Jahrzehnten wie gegenwärtig verschiedene Systeme nebeneinander: Betrieb der Aufschließung als besonderes Geschäft durch die private Terrainunternehmung, Aufschließung durch die Gemeinde oder andre öffentlich-rechtliche Faktoren, Aufschließung durch die Bauenden, Aufschließung durch die Urbesitzer. Aber das eine steht jedenfalls fest, daß im ganzen in der Stadterweiterung der Charakter eines privaten Geschäftes durchaus vorgeherrscht hat und noch vorherrscht.

Im Hinblick auf alles dies bestätigt sich auch unsre zweite These oben.

4. Die eigentliche Terrainunternehmung.

Wenden wir uns jetzt zu einigen Bemerkungen über die eigentliche Terrainunternehmung. Da tauchen zunächst die Fragen auf: was ist sie? was hat sie zum Gegenstande? worin bestehen ihre Geschäfte? Wegen dieser Fragen verweisen wir auf unsre schon oben S. 160 in These 3 gegebene Begriffsbestimmung. Danach ist die Terrainunternehmung ein besonderer selbständiger Geschäftszweig, der zum Gegenstand hat das Zusammenbringen rohen Feldes u. dergl., dessen Umwandlung in Baustellen durch Umformung und Straßenbau und den möglichst gewinnbringenden Wiederabsatz dieser Baustellen, nur ausnahmsweise aber eigne Bebauung derselben. Es ist derselbe Gegenstand, es sind dieselben Geschäfte und Tätigkeiten, die wir schon oben bei der Schilderung der Terrainunternehmung in Dresden kennen gelernt haben, und wir glauben, daß man, ohne einen Fehler zu begehen, diese Schilderungen wenigstens im allgemeinen und in den Grundzügen auf die private Terrainunternehmung in Deutschland überhaupt übertragen kann. Dabei ist festzuhalten, daß die Terrainunternehmung ein besonderer selbständiger Geschäftszweig ist, und daß sie die von ihr erschlossenen Terrains nicht selber bebaut. Von diesem letzteren Punkte gibt es natürlich eine Anzahl Ausnahmen; auch sehen wir hier davon ab, daß die Terrainunternehmung in indirekter Weise allerdings öfters die Bebauung ihrer Terrains in die Hand nimmt, indem sie dem Bauenden Baugeld gibt und ihn nicht selten auch erst zu seiner Bauunternehmung antreibt. Was weiter die Selbständigkeit der Terrainunternehmung angeht, so ist sie freilich nicht dahin zu verstehen, daß die Terrainunternehmung notwendig der einzige Geschäftszweig der sie betreibenden Stelle sei oder gänzlich unabhängig von andern Geschäften betrieben werde. Im Gegenteil: von den privaten einzelnen Terrainunternehmern werden wohl sehr viele noch einen weiteren Beruf, eine weitere Tätigkeit ausüben, die dann auch Einfluß auf die Terraingeschäfte haben kann; und von den Terraingesellschaften ist von Adolf Weber in seinem oben schon angezogenen Buche auf S. 147 z. B. auseinandergesetzt, daß sie sich, wenigstens den Statuten nach, vielfach auch Gewährung oder Vermittelung von hypothekarischen Darlehen zum Zwecke gesetzt haben.

Die eigentliche aufschließende Terrainunternehmung mag daher vielfach mit andern Geschäften verquickt und von ihnen beeinflußt sein; aber deswegen wird sie doch als ein selbständiger, besonderer Geschäftszweig, der nicht etwa nur einfach ein Zubehör oder eine Ergänzung einer andern Geschäftstätigkeit ist, betrieben.

Wir führen für das alles außer den Dresdner Verhältnissen noch schnell die wichtigsten Zeugnisse an, auf die wir uns stützen.

Im Jahre 1904 ist eine Broschüre von Dr. rer. pol. Franz Habersbrunner erschienen über „Die wirtschaftliche Bedeutung der Terrainspekulation, insbesondere der Terraingesellschaften“ (München, J. Lindauersche Buchhandlung). Sie ist abgefaßt namentlich im Hinblick auf Anträge in der bayerischen Abgeordnetenkammer auf Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses und fußt augenscheinlich vorzugsweise auf bayerischen Verhältnissen. In dieser Broschüre wird, anscheinend aus eigner Sachkenntnis heraus, die Terrainspekulation näher geschildert und insbesondere die gewerbsmäßige Terrainunternehmung in Gesellschaften. Der Zweck der letzteren wird auf S. 10 folgendermaßen bestimmt: „Die gewerbsmäßige, organisierte Terrainspekulation geht erfahrungsgemäß auf den Erwerb, die Erschließung und Veräußerung ausgedehnter zusammenhängender Gründe aus.“ Das ist also ganz das, was wir oben als Gegenstand der Terrainunternehmung hingestellt haben. Im übrigen erscheint in der Habersbrunnerschen Schrift die Terrainunternehmung durchaus als eine große, selbständige Unternehmungsart. Endlich bemerke man, daß in der oben angeführten Zweckbestimmung von eigner Bautätigkeit auf den erschlossenen Geländen mit keinem Worte die Rede ist.

Auch Professor Andreas Voigt in Frankfurt a. M. hat sich in seiner neusten Schrift „Kleinhaus und Mietkaserne“ (Berlin, Julius Springer, 1905) mit der Terrainunternehmung beschäftigt. Durch seine Darlegungen wird insbesondere bestätigt, daß die Terrainunternehmung nicht selber baut. Auf S. 189 und 190 finden sich bei Voigt folgende Sätze: „Es kommt vor, daß der Bodenspekulant auch selber den Boden bebaut, oder, was auf dasselbe hinauskommt, daß der Bauherr oder Bauspekulant zugleich Bodenspekulant ist. Doch ist das ein seltner Fall. Im allgemeinen ist das Bodengeschäft vom Baugeschäft getrennt. Manche Gesellschaften nennen sich Baugesellschaften und sind dabei reine Terraingesellschaften. Natürlich gibt es jedoch hier, wie überall, Übergangs- und Mischformen . . . Umgekehrt bauen manchmal auch Terraingesellschaften . . . Das deutet auf die Schwierigkeit hin, die beiden verschiedenartigen Tätigkeiten, das Terraingeschäft mit dem Baugeschäft vorteilhaft zu vereinigen, und darin liegt ohne Zweifel der Grund der üblichen Arbeitsteilung. Wir wollen uns daher hier an den normalen Fall halten, in welchem der Bodenspekulant das Bauland bis zur Baureife behält, um es in diesem Zustande an einen Bauunternehmer zu verkaufen, der dann seinerseits es baldigst zu bebauen und mit dem Hause wieder zu verkaufen sucht.“

Daß Voigt hier unter „Bodenspekulanten" den Aufschließenden, den Terrainunternehmer, versteht, geht aus dem Zusammenhange hervor, in dem die Stelle sich befindet. Im übrigen gewinnt man aus dieser Stelle sowohl wie aus den sie einrahmenden Sätzen von der Terrainunternehmung gleichfalls den Eindruck eines besonderen selbständigen Geschäftszweiges.

Adolf Weber in seinem schon wiederholt von uns zitierten Buche „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt" teilt zwar mit, daß die Terraingesellschaften Deutschlands in ihren Statuten durchweg als ihren Zweck hervorheben nicht nur 1. Erwerbung, Verwaltung, Veräußerung von Immobilien, sondern auch 2. Ausführung von Bauten aller Art, meist mit dem Zusatze für eigne und fremde Rechnung. Aber seine dann folgende eingehendere Schilderung und Kritik der Wirksamkeit der Terraingesellschaften gewährt höchstens hie und da ein Anzeichen dafür, daß diese Gesellschaften die von ihnen erschlossenen Terrains mitunter auch selber bebauen, während das eigentliche Aufschließen in der ganzen Weberschen Schilderung der Terraingesellschaften durchaus im Vordergrunde steht. Ferner finden wir — S. 158 — bei einer Erwähnung der Geschäftsberichte derjenigen Terraingesellschaften, die nicht in der Lage sind, Dividenden zu bezahlen, folgenden Satz: „Dagegen findet man (zu ergänzen: in den Geschäftsberichten) nicht selten die Bemerkung, daß die Gesellschaft entgegen ihrer sonstigen Gepflogenheit, ‚um die Bautätigkeit anzuregen', selbst einige Häuser auf ihrem Terrain errichten wolle." Die regelmäßige Gepflogenheiten dieser Gesellschaften war also, ihre Gelände nicht selber zu bebauen. Im übrigen geht auch aus der Weberschen Schilderung der Terraingesellschaften zum mindesten eben für diese Gesellschaften der von uns behauptete Charakter der Terrainunternehmung als eines selbständigen Geschäftszweiges hervor.

Auch aus dem Werke von Paul Voigt „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" könnten wir noch Belege für unsre Anschauungen hier beibringen; doch verzichten wir darauf, hier noch weiter in die Einzelheiten zu gehen.

Eine weitere Behauptung unsrer am Eingang dieses Abschnittes aufgestellten Thesen war die, daß „die Terrainunternehmung, entsprechend ihrem ganzen Charakter, im allgemeinen Groß- oder doch wenigstens nicht Kleinunternehmung" sei. Auch diese Behauptung wird durch eine, wenn auch nur flüchtige Durchsicht des uns zur Verfügung stehenden Materials durchaus bestätigt. Natürlich behandeln wir hier nur die private Terrainunternehmung und lassen die Aufschließung durch Gemeinde, Staat u. dergl. fort. Da dürfen wir nun wohl zu-

nächst ohne weiteres sämtliche eigentlichen Terraingesellschaften mit nur wenigen Ausnahmen mindestens als mittelgroße, zum Teil aber auch als ganz große Unternehmungen ansprechen; ebenso werden wir von den loser organisierten Vereinigungen zum Zwecke der Terrainunternehmung eine große Anzahl als mittelgroße und einige wohl gleichfalls als ganz große Unternehmungen zu bezeichnen haben. Aber auch soweit es sich um aufschließende Einzelspekulanten handelt, wiegt nach unserm Material die größere Unternehmung vor — vielleicht nicht an Zahl, wohl aber an Bedeutung für die Stadterweiterung. Für die Berliner Vororte und die Zeit von 1887 bis etwa 1899 sagt P. Voigt S. 142: „Eine relativ kleine Anzahl von Großspekulanten sind die eigentlichen Träger der Entwicklung; es sind fast immer dieselben Personen, die in den verschiedenen Orten, bald in Charlottenburg und bald in Schöneberg usw., Terrains erwerben und parzellieren, sie entweder auf eigenes Risiko oder mit Hilfe von Strohmännern mit fünfstöckigen Massenmiethäusern besetzen. Ein solcher Großspekulant begnügt sich selten mit der Errichtung einzelner Häuser; gewöhnlich unternimmt er es, eine ganze Straße zu erbauen, und die Bank, mit der er arbeitet, ist unter Umständen in der Lage, die Kapitalien einer ganzen Pfandbriefserie in einer einzigen Straße unterzubringen." Und auf S. 217 heißt es über Charlottenburg: „Aktiengesellschaften haben sich zwar auch mehrfach an der Terrainspekulation beteiligt, sind aber in Charlottenburg, vermutlich wegen der starken Parzellierung des Besitzes, stärker als in andern Orten von der Privatspekulation überflügelt worden, unter der, wie gewöhnlich (Die Sperrung rührt von uns her!), eine ziemlich kleine Anzahl großer Terrainspekulanten in besonderem Maße in den Vordergrund getreten sind und den Löwenanteil der Gewinne eingeheimst haben."

Für Düsseldorf weisen die oben S. 107 angeführten Angaben von Dr. J. Feig über die Besitzverteilung in der unbebauten Stadtgemarkung im Jahre 1903 darauf hin, daß unter der Terrainunternehmung dort die große Unternehmung damals sehr stark vertreten gewesen sein muß. Dabei sind nun zwar die Düsseldorfer Terraingesellschaften mit eingerechnet; aber da nicht weniger als 52 Großbesitzer im unbebauten Lande vorhanden waren, und ihnen offenbar der überwiegende Teil der Baulandzone gehörte, so sind jedenfalls nicht nur zahlreiche Einzelspekulanten vorhanden gewesen, sondern sie haben anscheinend auch neben den Terraingesellschaften in der Hauptsache das Feld beherrscht, soweit überhaupt die Terrainunternehmung in Frage kam.

Für Leipzig erfahren wir aus unserm oben erwähnten Fragebogen aus dem Jahre 1903: „Das Stadterweiterungsgelände (gemeint

ist das nach den bisherigen Grundsätzen für die nächsten 30 Jahre für die Stadterweiterung in Betracht kommende) steht in der Hauptsache im Eigentum weniger Großgrundbesitzer: Stadtgemeinde, Johannishospital, Terraingesellschaften und Privatleuten." Und aus einigen weiteren Äußerungen geht hervor, daß die Aufschließung, soweit sie überhaupt von Privaten und nicht von der Stadt für ihren und des Johannishospitals Besitz oder von Terraingesellschaften u. dergl. geschieht, durch größere Privatbesitzer erfolgt.

Auch für die Elbebene auf dem linken Elbufer zwischen Dresden und Pirna konnten wir im Jahre 1902 nach genaueren Auskünften für drei dort belegene Ortschaften — es handelt sich um Dörfer — feststellen, daß die lebhafte, in der zweiten Hälfte der 90er Jahre betriebene Aufschließung, soweit sie nicht nach dem älteren System der Aufschließung direkt durch die Bauenden erfolgte, ganz überwiegend in der Form größerer Terrainunternehmungen einzelner Spekulanten vor sich gegangen ist.

Darauf, daß vor allem eine kleinere Zahl größerer einzelner Terrainunternehmer die führende Rolle spielen, weist auch eine Äußerung von Professor Franz in Charlottenburg, ehemals Beigeordnetem in St. Johann a. d. Saar, hin, die wir im „Techn. Gemeindeblatt" vom 5./12. 1900 finden. Dort ist ein Vortrag von Franz über „Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage" abgedruckt, in dem Franz u. a. auch die Bodenpolitik der Gemeinden erörtert, und da heißt es denn dann an der einen Stelle: „Eine große Schwierigkeit entsteht vielerorts dadurch, daß einige wenige, in jahrelanger Übung groß gewordene, mit Personen- und Ortskenntnis ausgestattete Bodenspekulanten sich in geschickter Weise gerade des Geländes bemächtigen, das jeweils durch Straßen aufgeschlossen werden soll. . . ." Einige wenige Spekulanten beherrschen also nach dieser Äußerung das Feld, und es ist klar, daß das dann nicht Kleinunternehmer sein können. Übrigens hat Franz hier wohl in erster Linie seine eigenen Erfahrungen in St. Johann im Auge.

Kurz: auch hier bestätigt unser Material durchaus die aufgestellte These. Deduktion und Induktion stimmen überein und führen alle beide zu dem Ergebnisse, daß die Terrainunternehmung Groß- oder zum mindesten doch nicht Kleinunternehmung ist. Selbstverständlich haben wir auch hier kein etwa entgegenstehendes Material, das uns bekannt geworden wäre, unterdrückt. Das einzige, was wir zu erwähnen hätten, ist wiederum Mannheim. Nach unserm ja schon wiederholt angeführten Fragebogen aus dem Jahre 1903 über diese Stadt geschieht auch dort, wie schon oben auseinandergesetzt, die Auf-

schließung ganz überwiegend auf Betreiben der privaten Grundbesitzer und zum großen Teil auf ihrem Lande. Diese privaten Grundbesitzer aber sind, wenn wir anders die Antworten des Fragebogens richtig verstanden haben, ganz überwiegend landwirtschaftliche Kleinbesitzer. Indes, wenn danach die Aufschließungsunternehmungen dieser Besitzer im allgemeinen auch nicht besonders groß sein werden, so folgt andrerseits aus dem Angeführten doch auch noch nicht mit Notwendigwendigkeit, daß sie eigentliche Kleinunternehmungen sind. Die verschiedenen Kleinbesitzer können sich, wenn das auch schwierig ist, zusammentun, und wenn dann gewissermaßen auch viele Kleinunternehmer beteiligt sein mögen, so kann das Unternehmen selber doch sehr beträchtlich sein, geradeso wie eine Genossenschaft ein sehr bedeutendes Unternehmen sein und doch aus lauter kleinen Leuten bestehen kann.

Ein besonderes, interessantes und wichtiges Moment bei der Betrachtung der Terrainunternehmung als Großunternehmung ist noch der enge Zusammenhang vieler Terraingesellschaften, namentlich wohl derjenigen, die in Berlin und Vororten arbeiten, mit unsern Großbanken. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft in Berlin, welche den Kurfürstendamm und die Villenkolonie Grunewald angelegt hat, ist eine Gründung der Deutschen Bank. Von der neueren Terrainspekulation in den Berliner Vororten, etwa seit 1887, sagt Paul Voigt (ca. 1899) auf S. 143 seines Werkes: „. . . Vor allem aber ist durch die umfangreiche Beteiligung der großen Bankinstitute an der Terrainspekulation, wobei die immer rührige Deutsche Bank mit der Gründung der Kurfürstendamm-Gesellschaft voranging, deren Beispiel dann die Diskontogesellschaft, die Dresdner Bank, die Darmstädter Bank, die Berliner Handelsgesellschaft u. a. m. folgten, eine große geschäftliche Solidität in diese Unternehmungen gekommen." Aus dem Geschäftsbericht der Deutschen Bank für 1904 entnehmen wir ferner, daß die Bank in dem genannten Jahre die Aktien der „Neu-Westend-Aktiengesellschaft für Grundstücksverwertung", einem großen Unternehmen auf Berliner Vorortgelände, emittiert hat, ebenso daß auf dem Konto für Konsortialgeschäfte der Deutschen Bank sich u. a. fanden „elf Beteiligungen an Grundstücksgeschäften" mit einem eingezahlten Kapital von 1350035 ℳ. Auch der „Terraingesellschaft Neu-Westend" in München soll die Deutsche Bank nahestehen. Der Geschäftsbericht der Dresdner Bank für 1904 gibt gleichfalls einige Aufschlüsse. Nach ihm fanden sich auf dem Effektenkonto der Bank für 2249158 ℳ Terrainaktien, und unter dem Konsortial-Beteiligungskonto waren gleichzeitig „Zehn Beteiligungen an Terrains und Terraingesellschaften" mit ins-

gesamt 3383367 ℳ nachgewiesen. Endlich notieren wir aus Adolf Weber „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt" S. 170/71, daß der Terraingesellschaft am Neuen Botanischen Garten (Berlin) die Nationalbank für Deutschland einen Kredit von einer Million Mark eingeräumt hat.

Schon diese wenigen Notizen, die der Eingeweihte sicher ohne Mühe noch sehr vermehren könnte, werden die oben behauptete enge Verbindung zwischen Terraingesellschaften und Großbanken beweisen. Wenn nun auch, wie P. Voigt ganz richtig betont hat, diese Entwicklung für das an Terrainaktien u. dergl. interessierte Publikum recht vorteilhaft sein mag, so wollen wir doch andrerseits nicht vergessen, wie außerordentlich weite und mächtige Kapitalskreise auf diese Art an der Aufrechterhaltung und möglichsten Steigerung hoher Bodenpreise interessiert werden, und auf welche machtvolle Widerstände somit z. B. schon jede einschneidendere Reform der Bauordnungen in der Nähe der Großstädte stoßen muß. Offenbar hat auch P. Voigt an dergleichen gedacht, denn er fügt seinen Erörterungen über die Beteiligung der Banken an den Terrainunternehmungen in den Berliner Vororten schließlich auf S. 144 folgenden Absatz hinzu: „So erfreulich diese Entwicklung für das Terrainaktien kaufende Publikum ist, so birgt doch andrerseits — wie schon hier betont sei — die zunehmende Beteiligung der potentesten Großbanken an der Terrainspekulation die schwersten Gefahren für die weitere Gestaltung der Boden- und Mietpreise in sich."

5. Terminologie. Die Bodenspekulation.

Wir wenden uns endlich der vierten und vorletzten der an den Anfang dieses Abschnittes gestellten Thesen zu: der Unterscheidung derjenigen Operationen in der Stadterweiterung zuzüglich der Bautätigkeit, die mit Aufschließung oder Bebauung des Landes verbunden sind, von den rein spekulativen Umsätzen aufgeschlossenen oder unaufgeschlossenen Landes. Da ist denn zunächst zu bemerken, daß in dieser Beziehung sowohl in der wissenschaftlichen Literatur wie in den Erörterungen der Tagespresse allgemein ein geradezu greuliches Zusammenwerfen dieser doch recht verschiedenen Dinge herrscht. Unterschiedslos werden sowohl der aufschließende Terrainunternehmer wie derjenige, der, ohne aufzuschließen, unaufgeschlossenes Gelände rein spekulativ umsetzt, Boden- oder Terrainspekulanten genannt, und mit dem gleichen Namen werden dann weiter auch diejenigen belegt, die fertige Baustellen rein spekulativ, ohne sie zu bebauen, umsetzen; ja es kommt vor, daß sogar Bauunternehmer, die natürlich im allge-

meinen sehen, daß sie ihre Baustellen vorteilhaft erwerben, Bodenspekulanten genannt werden, auch in den Fällen, wo sie die Baustellen selber bebauen. Diese unterschiedslose Zusammenfassung an sich so verschiedenartiger wirtschaftlicher Tätigkeiten und Funktionen in dem einen unklar angewandten Begriffe „Bodenspekulation“ und „Bodenspekulant“ bez. „Terrainspekulation“ und „Terrainspekulant“ ist aber ein großes Hindernis richtiger Erkenntnis und gerechter Beurteilung und wirkt dadurch schädlich. Man sollte deshalb allgemein die folgenden, unsres Erachtens aus dem Wesen der Sache sich ergebenden Unterscheidungen anwenden:

a) Denjenigen, der rohes Land u. dergl. zusammenbringt, es durch Einteilung in Baustellen und Straßenbau in bebauungsfähige Baustellen umwandelt und es so umgewandelt dann wieder, und zwar in der Regel in einzelnen Stücken oder Partien solcher, verkauft, sollte man nicht als Bodenspekulanten, sondern als Unternehmer, als Terrainunternehmer bezeichnen. Natürlich steckt in seinem Tun ein gutes Stück Spekulation. Andrerseits übt er aber doch eine richtige und sehr wichtige Unternehmungstätigkeit aus, er produziert sozusagen aus rohem Lande fertige, bebauungsfähige Baustellen, und durch diese Veränderung des Landes unterscheidet er sich grundlegend von dem reinen Spekulanten, der das Land nur umsetzt, ohne irgend etwas daran zu tun. Und deswegen sollte man eben den Terrainunternehmer, wenigstens in dieser seiner Funktion, auch nur Terrainunternehmer und nicht Bodenspekulant nennen. Natürlich kann der Terrainunternehmer zugleich auch richtiger Bodenspekulant in dem eben bezeichneten Sinne sein, aufgeschlossenes und unaufgeschlossenes Land rein spekulativ, ohne irgend etwas daran zu tun, kaufen und verkaufen. Dann ist er eben in bezug auf dieses Land allerdings richtiger Bodenspekulant, und man mag ihn insoweit auch so nennen; aber eben doch nur in bezug auf dieses Land, nicht in bezug auf das von ihm zur Aufschließung gebrachte.

Neben der eigentlichen Terrainunternehmung, wo der Terrainunternehmer das in Frage kommende Land erst spekulativ, um damit Geschäfte zu machen, erworben hat und es unbebaut, wenn auch aufgeschlossen, wieder veräußert, gibt es natürlich noch Nebenformen. Einmal haben wir schon oben gesehen, daß der Bauende häufig auch aufschließt, also die Tätigkeit des Terrainunternehmers mit der des Bauunternehmers vereinigt; und sodann kommt es ja auch vor, daß die Urbesitzer aufschließen, wo also dann das spekulative Erwerben des Landes wegfällt. Ob man bei solchen Nebenformen von Terrainunternehmung reden will, wird vom einzelnen Fall abhängen.

b) Denjenigen, der fertige Baustellen erwirbt und sie selber bebaut, um dann das fertige Haus zu veräußern, sollte man nur Bauunternehmer und ebenfalls nicht Bodenspekulant nennen, wenn auch natürlich in seiner Tätigkeit ein starkes spekulatives Moment in bezug auf den von ihm bebauten Boden steckt. Ob man einen Bauunternehmer, der das von ihm bebaute Land selber aufgeschlossen hat, als Bauunternehmer oder als Terrainunternehmer bezeichnet, wird, wie eben schon gesagt, von den Umständen des einzelnen Falles abhängen. Im übrigen wird freilich der Bauunternehmer häufig auch als reiner Bodenspekulant auftreten, indem er bei günstiger Gelegenheit auch Baustellen oder auch unaufgeschlossenes Land kauft und verkauft, ohne sie zu bebauen oder ohne aufzuschließen, und insoweit ist er dann allerdings Bodenspekulant.

c) Als Bodenspekulanten bez. Bodenspekulation endlich sollte man nur solche Leute und ihr Tun bezeichnen, die Bauland als solches erwerben und es wieder veräußern, ohne es aufzuschließen bez., wenn es sich um bereits aufgeschlossenes Land handelt, ohne es zu bebauen, die also keine weitere volkswirtschaftliche Funktion ausüben als reine Spekulation. Die Urbesitzer, die ihr Land, ohne es aufzuschließen, zu möglichst hohen Preisen verkaufen, kann man, da es hier an dem Akte des spekulativen Erwerbes fehlt, nur dann als Bodenspekulanten bezeichnen, wenn man diesem Worte eine sehr viel weitere Deutung gibt.

Bei unsrer Begriffsbestimmung hier ist dann weiter eine Unterscheidung zu machen zwischen Spekulation in aufgeschlossenem und solcher in unaufgeschlossenem Lande. Für letztere einen besonderen Namen außer dem allgemeinen „Bodenspekulation", der beide Arten von Land umfaßt, einzuführen, liegt allerdings wohl kaum ein hinreichendes Bedürfnis vor; aber für erstere, die Spekulation in aufgeschlossenem Lande, wird man passend noch die Spezialbezeichnung „Baustellenspekulation" einführen.

Wir haben uns schon in den bisherigen Erörterungen dieses Werkes im allgemeinen an die vorstehende Terminologie gehalten und haben sie namentlich auch bei den fünf Thesen am Anfang dieser zweiten Abteilung des VI. Kapitels eingehalten. Im folgenden wenden wir sie nun bis zum Ende des Buches durchweg an. Demgemäß verstehen wir also im folgenden unter Bodenspekulation insbesondere nur das rein spekulative Umsetzen von Land ohne Aufschließen und ohne Bebauung, es sei denn, daß aus dem Zusammenhange oder ausdrücklicher Erklärung zweifellos eine andre Anwendung hervorgeht.

Wir haben oben dargelegt, welche babylonische Verwirrung der Begriffe bei den hier in Rede stehenden Dingen herrscht. Mit diesem Umstande hängt es offenbar auch zusammen, daß es uns nicht gelungen ist, mehr als ein paar bescheidene Stückchen Material zur Erhärtung der hier nachstehend vorgetragenen Anschauungen über das tatsächliche Vorkommen der Bodenspekulation in unserm Sinne aufzutreiben: in den allgemeinen Worten Terrainspekulation u. dergl. sind eben die feineren Unterscheidungen untergegangen, oder vielmehr sie sind darin noch gar nicht recht aufgetaucht. Sehr umfassende Nachforschungen würden ja allerdings wohl trotzdem manches brauchbare Material liefern; wir mußten uns indes mit unsern Dresdner Feststellungen, dem dürftigen Ergebnisse unsrer Fragebogen und einer flüchtigen Durchsicht der Literatur begnügen.

Was zunächst das unaufgeschlossene Land angeht, so ist wohl sicher, daß rein spekulative Umsätze, also ohne Aufschließung, fast in allen unsern großen anwachsenden Orten sowohl in den letzten Jahrzehnten vielfach vorgekommen sind wie noch immer weiter vielfach vorkommen. Von Dresden haben wir es oben gesehen. Von Leipzig heißt es in unserm Fragebogen: „Ein lebhafter Bodenhandel findet sowohl vor als nach der Aufschließung statt", und eine bestimmte Terraingesellschaft, die „Leipziger Terraingesellschaft", wird bezeichnet als „Terraingesellschaft, die sich vorwiegend mit dem An- und Verkauf noch nicht baureifen Geländes befaßt und nur ganz selten aufschließt". Ferner gehören ja, wenn man sie überhaupt zur Spekulation rechnen will, eigentlich alle Verkäufe der Urbesitzer vor der Aufschließung hierher.

Eine andre Frage ist, ob rein spekulative Umsätze unaufgeschlossenen Landes auch in kleineren Orten, abgesehen von den Verkäufen der Urbesitzer, viel vorkommen und vorgekommen sind — eine Frage, die man kaum wird bejahen können.

Ähnlich scheint es mit dem rein spekulativen Umsatze von fertigen Baustellen zu stehen. In unsern großen anwachsenden Orten war und ist er offenbar fast allenthalben stark im Schwange. Mit den einschlägigen Dresdner Verhältnissen haben wir uns in der ersten Hälfte dieses Kapitels eingehend beschäftigt. Für Leipzig legt die eben vorhin zitierte Stelle aus unserm Fragebogen, namentlich auch in Ansehung der Art der Frage, auf die sie Auskunft gibt, den Schluß nahe, daß dort ein lebhafter spekulativer Handel mit fertigen Baustellen bestand. Für die Berliner Vororte weisen z. B. die Schilderungen von Paul Voigt über den Kurfürstendamm und die Villenkolonie Grunewald auf einen starken, rein spekulativen Baustellen-

handel hin. Endlich wissen wir aus der umfangreichen Literatur über den Bauschwindel, daß an vielen Orten bei uns Kapitalisten tätig sind, welche die Hergabe von Baugeldern gewerbsmäßig betreiben und oft mit Bauunternehmern arbeiten, die wenig oder gar keine eigenen Mittel haben. Diese Kapitalisten dürften aber, wie wir das ja auch für Dresden gesehen haben, zum Teil wenigstens identisch sein mit größeren Baustellenhändlern, die einen starken, rein spekulativen Handel mit Baustellen treiben und den Absatz ihrer Baustellen durch Hergabe von Baugeldern, zum Teil auch durch Animierung von Bauunternehmern befördern.

Wie es mit dem rein spekulativen Umsatze von fertigen Baustellen in unsern kleineren Orten steht, muß dahingestellt bleiben. Vermutlich kommt er dort nicht so sehr viel vor; aber in den lebhafteren Vororten der großen Städte dürfte man ihn doch immerhin häufig antreffen. In zweien der drei von uns näher untersuchten Orte in der Elbebene zwischen Dresden und Pirna konnten wir ihn z. B. für die 90er Jahre feststellen.

Nach unsrer Anschauung ist das Hauptfeld der reinen Bodenspekulation die Spekulation in fertigen Baustellen und nicht die in unaufgeschlossenem Gelände. Aber es liegt freilich auf der Hand, daß, wenn unser Material schon zur einfachen Feststellung der beiden Abteilungen der Bodenspekulation, nämlich derjenigen in unaufgeschlossenem und derjenigen in aufgeschlossenem Lande, nicht recht zulangt, es erst recht nicht ausreicht zu vergleichenden Schlußfolgerungen über das Mengenverhältnis der beiden Abteilungen zueinander. Wir können uns daher hier für unsre Anschauung in der Hauptsache nur auf die bei Erörterung der Dresdner Verhältnisse kurz dargelegten deduktiven Gründe stützen sowie auf den Beleg, den eben diese Dresdner Verhältnisse bieten. Eine Auskunft, die unser Mannheimer Fragebogen gibt, liegt sogar anscheinend in einer unsrer Ansicht, daß die Baustelle das Hauptfeld der eigentlichen Bodenspekulation ist, entgegengesetzten Richtung. Trotzdem möchten wir an dieser Ansicht bis auf weiteres festhalten, zumal da die Mannheimer Auskunft nicht völlig klar ist.

6. Der Einfluß der öffentlich-rechtlichen Faktoren auf die Stadterweiterung.

Bei den bisherigen Erörterungen dieses ganzen zweiten Abschnittes des vorliegenden Kapitels ist fast ausschließlich von den privaten, in der Stadterweiterung tätigen Kräften die Rede gewesen; es bleibt nun noch übrig, zu betonen und darzulegen, daß andrerseits doch auch die öffentlich-rechtlichen Faktoren, d. h. im wesentlichen

die Gemeinde und der Staat, einen tiefgreifenden Einfluß auf die ganze Stadterweiterung ausüben. Wir lassen bei dem folgenden kurzen Überblicke über diesen Einfluß selbstverständlich die großen, allgemeinen Institutionen, wie z. B. die Einrichtungen unsres Realkreditwesens, weg, die zwar unzweifelhaft die Art und Weise unsrer Stadterweiterung beträchtlich beeinflussen, aber doch nicht direkt und in erster Linie dieser Beeinflussung gewidmet sind. Wir halten uns vielmehr im allgemeinen nur an die Einflüsse dieser letzteren Art, schmeicheln uns aber auch bei ihnen keineswegs, absolut vollständig zu sein.

In erster Linie üben Gemeinde und Staat einen regulierenden, vielfach sogar einen eindämmenden Einfluß auf die Stadterweiterung aus; in zweiter kommt dann auch ein positiv vorwärtstreibender und entwickelnder in Betracht.

Zunächst ist in sehr vielen unsrer anwachsenden Orte das Gebiet für die Bautätigkeit und damit auch für die Aufschließung durch öffentliche Vorschriften auf einen vergleichsweise ziemlich engen Umkreis um die betreffenden Orte beschränkt.

In gewissem Sinne kommt hier bereits das sog. Ansiedlungsgesetz in Preußen vom 10. August 1904 in Betracht. Dieses Gesetz, das nur ein entsprechendes älteres Gesetz aus dem Jahre 1876, dem wiederum noch ältere Vorschriften vorangingen, abänderte und ergänzte, bestimmt, daß derjenige, der „außerhalb einer im Zusammenhange gebauten Ortschaft ein Wohnhaus errichten oder ein vorhandenes Gebäude zum Wohnhaus einrichten will", einer vom Kreisausschuß, in Stadtkreisen von der Ortspolizeibehörde zu erteilenden Ansiedlungsgenehmigung bedarf. Nun besteht allerdings ein Recht auf Ansiedlung, und die Genehmigung kann nicht nach Belieben versagt werden; aber das Gesetz knüpft sie an verschiedene Voraussetzungen, von denen, abgesehen von der etwa notwendig werdenden Neuordnung der Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse u. dergl., die wichtigste ist, daß „der Platz, auf welchem die Ansiedlung gegründet werden soll, durch einen jederzeit offenen, fahrbaren Weg zugänglich oder daß die Beschaffung eines solchen Weges gesichert ist." Schon durch diese Vorschriften war und ist also eine bedeutsame Einschränkung des für die Stadterweiterung an und für sich in Betracht kommenden Landes geschaffen.

Das preußische Ansiedlungsgesetz galt und gilt für die sechs östlichen Provinzen sowie für Sachsen und Westfalen; für Hannover, Schleswig-Holstein und Hessen-Nassau sind 1887, 1888 und 1890 ähnliche Gesetze erlassen worden, die bis heute unverändert geblieben sind; im Rheinland und in Hohenzollern bestehen keine solchen Vorschriften.

Die Forderung der Fahrbarkeit des Zugangsweges ist erst durch das Gesetz von 1904 aufgestellt worden; für Hannover, Schleswig-Holstein und Hessen-Nassau bestand sie schon vorher. Unter besonderen Umständen kann von ihr abgesehen werden.

Ob und inwieweit im übrigen Deutschland dem preußischen Ansiedlungsgesetz ähnliche Vorschriften bestehen, soll hier dahingestellt bleiben; doch stellt der § 82 des Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen gleichfalls das Erfordernis eines fahrbaren Zugangsweges für Grundstücke, die bebaut werden sollen, auf, und ähnliches schreibt die bayerische Bauordnung vom 17./2. 1901 in § 62 Absatz 3 vor.

Weit einschneidender indes als diese Ansiedlungsgesetzgebung wirken die ortsstatutarischen Vorschriften, kraft deren die Bebauung an die Voraussetzung geknüpft ist, daß der Bauplatz an einer den baupolizeilichen Anforderungen des betreffenden Ortes entsprechenden Straße liegt. Es ist ohne weiteres klar, daß mit einer solchen Vorschrift die ganze Aufschließung auf einen relativ engen Umkreis um den betreffenden Ort beschränkt ist, da auch beim besten Willen, geschweige denn bei der Politik so vieler unsrer Städte das Netz regulärer Straßen nicht ungemessen ausgedehnt werden kann. In Preußen fußen die betreffenden ortsstatutarischen Vorschriften auf § 12 Absatz 1 des Preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875, welcher lautet:

„Durch Ortsstatut kannn festgestellt werden, daß an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen des Orts für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen.“

Es steht fest, daß von diesem sogenannten Verbot des wilden Bauens von den preußischen Gemeinden sehr vielfach Gebrauch gemacht worden ist. In den größeren Städten dürfte es wahrscheinlich allgemein eingeführt sein; in den kleineren anwachsenden Orten kommt es jedenfalls auch vielfach vor; so ist es z. B. von Paul Voigt (S. 140) für die meisten näheren Vororte von Berlin bezeugt; aber einen genaueren Grad seiner Verbreitung in diesen kleineren Orten vermögen wir nicht anzugeben. Auf die Einschränkungen dieses Bauverbotes, welche sich aus der sorgsamen Auslegung der eben angeführten Gesetzesstelle ergeben, gehen wir nicht weiter ein. Es sei nur gesagt, daß es sich nur bezieht auf Wohngebäude und auf in irgendeiner Weise projektierte öffentliche Straßen, nicht aber auf die sogenannten historischen Straßen und auf die dem öffentlichen Verkehr noch ganz fernliegenden Feldwege u. dergl.

Aber auch außerhalb Preußens scheinen Ortsstatute ungefähr gleichen Inhalts wie die preußischen durchaus üblich zu sein. Zum Belege dafür weisen wir zunächst auf unsre Ausführungen im ersten Teile dieses Kapitels über Dresden hin. Weiter sagt uns unser Fragebogen für Mannheim, daß dort nur „ausnahmsweise" an noch nicht fertigen Straßen gebaut werden darf; aber auch in diesen Fällen müssen die betreffenden Straßen wenigstens „in Plan gelegt", d. h. wohl auf dem Bebauungsplane vorgesehen sein, und der Eigentümer des betreffenden Landstückes muß auf seine Kosten „einen regelrechten Zugang zu dem Gebäude und die unterirdische Entwässerung herstellen". Für Baden überhaupt erwähnte ferner Oberbaurat Professor Baumeister-Karlsruhe im Jahre 1901 in einem Vortrage in Frankfurt a. M.*) das Verbot des Bauens an unfertigen Straßen mit folgenden Worten: „Sie kennen das Verbot des „wilden Bauens" in unfertigen Straßen, wie es in Preußen, oder ohne Kanalisation, wie es in Baden heißt." Ebenso stellen wir an der Hand der Leipziger Ortsbauordnung, I. Teil, von 1897 für Leipzig fest, daß dort, wenigstens grundsätzlich, derjenige, der an einer neuen, im Bebauungsplane vorgesehenen Straße bauen will, zuvörderst die Straße in der üblichen Weise herzustellen hat. So war es noch 1903, und in der Zwischenzeit wird sich wohl nichts daran geändert haben.

Kurz, soweit unser ja allerdings bescheidenes Material reicht, bestätigt es durchaus eine weitgehende Verbreitung dieser ortsstatutarischen Vorschriften.

In kleinen, mehr abseits gelegenen Orten mögen ja solche Vorschriften sich seltner finden oder milder sein; aber daß nicht auch dort im allgemeinen, sobald es sich um ein wesentlicheres Anwachsen handelt, die Bautätigkeit und damit die Aufschließung durch Rechtssätze oder auch einfach durch die Praxis auf den relativ engen Umkreis beschränkt sein sollte, der jeweils durch wenigstens einigermaßen reguläre Straßen erschlossen ist oder wird, ist unter unsern deutschen Verhältnissen und Anschauungen schwer denkbar.

Aber weiter üben die öffentlich-rechtlichen Faktoren, übt vor allem die Gemeinde einen tiefgehenden regulierenden Einfluß durch den Bebauungsplan oder wenigstens die Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien und die Bauordnung aus. Hunderterlei Rücksichten, welche das öffentliche Interesse gebietet, sollen durch diese wichtigen und untereinander eng zusammenhängenden Maßnahmen wahrgenommen

*) Geschäftsbericht für 1900 des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt a. M., S. 44.

werden: Rücksichten auf den öffentlichen Verkehr, die öffentliche Gesundheit, die Feuersicherheit, ästhetische Rücksichten und neuerdings auch mehr und mehr sozialpolitische Rücksichten auf das Wohnungsbedürfnis, die Beeinflussung der Bodenpreise, die Hintanhaltung der Mietkaserne usw. Die Breite und Gestalt unsrer Straßen, in vielen Fällen die Möglichkeit, ein Gelände überhaupt aufzuschließen, die Aussparung öffentlicher Plätze, die Höhe und Stockwerkzahl der Häuser, ihre bauliche Beschaffenheit, die Größe der Höfe, die Anlage von Vorgärten, offne oder geschlossne Bauweise — all das und noch mehr hängt von Bauordnung und Bebauungsplan ab, und es leuchtet daher ein, welch außerordentlich wichtiges Stück öffentlich-rechtlichen Einflusses auf die Stadterweiterung sie darstellen. Bauordnungen, wenn hin und wieder jedenfalls auch nur etwas primitive, bestehen zurzeit bei uns wohl überall, teils erlassen von den Gemeinden, teils von höheren Verwaltungsstellen für größere Bezirke. Umfassende Bebauungspläne sind nur erst teilweise und jedenfalls überwiegend nur in Orten von einiger Größe vorhanden. Aber daneben gibt es noch sehr vielfach Straßen- und Baufluchtlinien für einzelne Straßen.

Außerordentlich wichtig und bisher viel zu wenig beachtet ist ferner die Entscheidungsgewalt der öffentlich-rechtlichen Faktoren in betreff der tatsächlichen Schaffung der Straßen. Wenn man die Erörterungen mancher Schriftsteller liest, so könnte man meinen, die Aufschließung sei ein freies Gewerbe etwa wie die Produktion irgend eines andern wichtigen Artikels, z. B. von Mänteln oder Schuhen. Das ist aber durchaus nicht der Fall. Sie gehört vielmehr, was wir schon oben bei Dresden bemerkten, unter die erlaubnispflichtigen Gewerbe: zwar nicht in dem Sinne, daß das Gewerbe an sich erlaubnispflichtig ist, wohl aber in dem viel weitergehenden, daß gewisse größere Ausführungsakte oder Voraussetzungen dieses Gewerbes jedesmal obrigkeitlicher Genehmigung bedürfen. Man kann schon danach ermessen, wie verkehrt es ist, bei der Erstellung neuen Baugeländes in anwachsenden Orten von der Voraussetzung freier Konkurrenz in dem Sinne wie in andern Produktionszweigen auszugehen.

Derjenige Teil der Aufschließung, vermittelst dessen sie erlaubnispflichtig ist, ist nun eben die Beschaffung der Straße. Zu dieser Beschaffung ist, wie es scheint, ganz allgemein in Deutschland obrigkeitliche Genehmigung notwendig.

Ein indirektes Genehmigungsrecht in dieser Richtung ergibt sich unsres Erachtens schon aus der Zuständigkeit der Behörden zur Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien bez. ganzen Bebauungsplänen. Nach allgemeinen Rechts- und Verwaltungsgrundsätzen folgt aus dem

...ng
...int
Auf
...zu-
... zu
...all-
Ver-
...nn der
..., sowie
...ten- oder
..., daß prak-
...smittels und
...ung befähigt ist,
... Stelle, wenn sie
...en Geländes zulassen
... Fluchtlinien oder dergl.
...rfolg einwenden können, es
...en gefährdet oder auch, es sei

Zum Belege dafür, daß diese ganzen Ausführungen im allgemeinen mit dem bestehenden Rechtszustande übereinstimmen, weisen wir hin auf die §§ 15 und 27 sowie auch (Rechtsmittel!) 20 und 13 des Allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen und ferner auf die §§ 1 und 12 des preußischen Straßen- und Baufluchtengesetzes von 1875.

Aber auch wenn die Straßen, um deren Anlegung es sich handelt, vom Bebauungsplane oder den festgesetzten Fluchtlinien vorgesehen sind, und die Unternehmer sie ganz den öffentlichen Vorschriften entsprechend herstellen wollen, so bedarf es zu ihrer tatsächlichen Ausführung, soviel wir zu sehen vermögen, doch noch einer behördlichen Genehmigung. Und hier stoßen wir sogar auf ein ganz direktes Genehmigungsrecht der Behörden. Die Stelle, welche die Baupolizei hat, dürfte bei uns in Deutschland im allgemeinen auch dieses Genehmigungsrecht als Ausfluß ihrer baupolizeilichen Befugnisse haben, schon weil die Straße ja als ein notwendiges Zubehör der der Prüfung und Genehmigung der Baupolizei unterliegenden Hochbauten erscheint. Andrerseits darf freilich, kann man nach den Grundsätzen des modernen Rechtsstaates annehmen, die Genehmigung der Straßen nicht willkürlich, sondern nur bei Vorliegen eines Rechtsgrundes versagt werden. Eine praktisch besonders wichtige Frage ist nun da, ob schon der Umstand zur Versagung berechtigt, daß nach Ansicht der zuständigen Behörde kein Bedürfnis für die betreffende Straße vorliegt. Im allgemeinen wird nach den Rechts- und Verwaltungsgrundsätzen des modernen Rechtsstaates diese Frage nun zwar wohl zu verneinen sein; wenn aber durch Landes- oder Ortsgesetz das nach Ansicht der Behörde mangelnde Bedürfnis als Versagungsgrund ausdrücklich oder stillschweigend anerkannt ist, so wird eine Versagung daraufhin allerdings wohl zulässig sein.

Gegen eine Entscheidung der Behörde, welche die Genehmigung der Straße ablehnt, gibt es natürlich an sich alle Rechtsmittel, welche in den einzelnen deutschen Staaten in Verwaltungssachen überhaupt zulässig sind. Aber die materielle Rechtslage, wie sie eben entwickelt worden ist, wird dadurch nicht verändert, und die schließliche Entscheidung muß ihr entsprechend erfolgen.

Entsprechend dieser ganzen Rechtslage finden wir denn auch durch unser Material das Genehmigungsrecht der Behörden auch gegenüber schon im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen durchaus bestätigt. Von Dresden haben wir schon oben in der ersten Abteilung dieses Kapitels gesehen, daß die Gemeinde dieses Genehmigungsrecht ausübt; für Leipzig, Düsseldorf, Mannheim können wir das gleiche mit ziemlicher Sicherheit aus unserm Materiale folgern, und zwar üben diese Ge-

meinden das Genehmigungsrecht vermutlich als Inhaberinnen der Baupolizei aus. Für das ganze Königreich Sachsen schreibt § 148 des Allgemeinen Baugesetzes vor, daß jeder „Bau" der Baupolizeibehörde „zur Genehmigung anzuzeigen" ist; unter Bauten werden aber nach § 1 des gleichen Gesetzes auch die für die Zwecke von Hochbauten aller Art „erforderlichen Herstellungen und Veränderungen von Straßen, Plätzen" usw. verstanden. Unser übriges Material bietet zwar nur wenig über diesen Punkt, aber dieses Wenige enthält im ganzen eher Bestätigung als Widerlegung des Genehmigungsrechtes.

Eine andre und eigentlich die wichtigere Frage ist freilich die, ob die zur Genehmigung berechtigten Gemeinden oder sonstigen Behörden sich bei Erteilung oder Versagung der Genehmigung von dem ihrer Ansicht nach vorhandenen oder nicht vorhandenen Bedürfnis leiten lassen und leiten lassen dürfen, ob also danach doch eine Art freien Ermessens der zuständigen Behörden über die Ausführung der Straßen entscheidet. In Dresden war das, wie wir oben S. 128 u. 129 gesehen haben, der Fall; auch in Mannheim scheint es nach einigen Äußerungen unsres Fragebogens zu schließen, ebenso zu sein. Aber im übrigen enthält unser Material darüber nichts. Zu vermuten steht indes, daß die Entscheidung nach dem Bedürfnisse in weitem Umfange stattgefunden hat und noch immer weiter stattfindet, da in der Tat gewichtige öffentliche Interessen bei den Gemeinden und Baupolizeibehörden auf ein Vorgehen in dieser Richtung drängen, und die nach unsern Ausführungen hier oben notwendige Rechtsgrundlage durch irgendeine ortsstatutarische Vorschrift oder dergl. ja anscheinend leicht zu beschaffen ist. Eine Gewißheit in dieser ganzen Beziehung könnte nur eine eingehende Untersuchung nicht nur der Rechtsfrage, sondern auch der tatsächlichen Verhältnisse in einer größeren Zahl verschiedener deutscher Gemeinden liefern. Da wir indes darauf nicht warten können, so *unterstellen wir für unsre weitere Erörterung das als bewiesen, was wir hier eben nur vermutet haben.*

Aber der Einfluß der öffentlich-rechtlichen Faktoren, insbesondere der Gemeinden auf die Stadterweiterung ist mit dem allen noch lange nicht erschöpft. Daß die Gemeinden im allgemeinen *die Anforderungen an die Beschaffenheit der Straßen und Plätze bestimmen*, darf man wohl als selbstverständlich annehmen. So sagt auch das Allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom Jahre 1900, das schon selber einige Anforderungen an die Straßen stellt, in § 43 letzter Absatz: „Im übrigen bleibt die Art der Straßenherstellung ebenso wie die Anlegung der Fußwege der ortsgesetzlichen Regelung überlassen." Zwei Punkte sind indes bei diesem Gegenstande noch be-

sonders zu erwähnen: der Anschluß neuer Straßen an das bereits bestehende Straßennetz und die Durchführung neuer Straßen bis zum nächsten Straßenkreuz — beides Punkte, die insofern ein besonderes Interesse beanspruchen dürfen, als sie die monopolähnliche Stellung der Boden**verkäufer** in unserm Stadterweiterungsprozesse mit begründen.

Was zunächst den ersten Punkt, den **Anschluß an das bereits bestehende Straßennetz** anlangt, so dürfen wir es unter unsern deutschen Verhältnissen und nach unsern deutschen Anschauungen wohl als eine Selbstverständlichkeit betrachten, daß neue zur Bebauung bestimmte Straßen in anwachsenden Orten nicht angelegt werden, ohne wenigstens an einer Seite eine einigermaßen genügende Verbindung mit dem schon bestehenden Straßennetz zu erhalten. Andernfalls wäre ja ein Fahrverkehr nach den dort entstehenden Häusern oft kaum möglich. Hierauf weisen schon die oben S. 193 u. 194 für Preußen, Bayern und Sachsen erörterten Vorschriften hin; denn wenn nach ihnen übereinstimmend ein Grundstück, das bebaut werden soll, an einem fahrbaren*) Zugangswege gelegen sein muß, so liegt auf der Hand, daß dieser Zugangsweg irgendwie die Verbindung mit dem übrigen Straßennetz vermitteln und nicht anschluß- und zusammenhanglos im freien Felde liegen wird. Indes finden wir diese Forderung des Anschlusses neuer Straßen an das bereits bestehende Straßenverkehrsnetz auch noch besonders ausgedrückt z. B. im Allgemeinen Baugesetze für das Königreich Sachsen in § 39 und in der bayerischen Bauordnung vom 17./2. 1901 in § 62 Absatz 3.

Die besondere uns hier vorschwebende Bedeutung solcher Vorschriften für die Aufschließung liegt darin, daß dadurch leicht das für die Aufschließung praktisch in Betracht kommende Gelände sehr beschränkt werden kann, was dann natürlich gleichfalls leicht eine fatale Rückwirkung auf die Preise haben wird. Es kommt hier viel auf die nähere Art der Vorschriften und auf ihre Ausführung an. Läßt man den verlangten Anschluß der neu anzulegenden Straßen bereits gegeben sein durch einen provisorischen, nur leicht und billig hergestellten Verbindungsweg, vielleicht auch nicht ganz direkten, der sie mit dem übrigen Straßennetz in Verbindung setzt, so wird die eben erwähnte Wirkung weniger leicht eintreten; verlangt man aber unmittelbaren Anschluß der neuen Straßen an eine bereits völlig den baupolizeilichen Anforderungen des Ortes entsprechende, für den normalen Verkehr und Anbau bestimmte Straße, so wird diese gedachte Wirkung viel leich-

*) Für Bayern ergibt sich das Erfordernis der Fahrbarkeit nicht unbedingt aus § 62 der bayerischen Bauordnung.

ter eintreten. Denn es liegt auf der Hand, daß man Straßen dieser letzteren Art nicht so liberal ins Land hinaus erstrecken kann wie jene erstere Kategorie. Wir haben aber die Vermutung, daß gerade diese letztere, schwierigere Art von Anschluß häufig in unsern Städten verlangt wird. Für Dresden können wir es z. B. an der Hand der Dresdner Straßenbauordnung, für Leipzig mit Hilfe der dortigen Ortsbauordnung von 1897 und unsres Fragebogens feststellen; ebenso scheint es nach Auskunft unsres Fragebogens in Mannheim zu sein. In kleineren Orten freilich wird man es wohl umgekehrt häufig nicht so ganz genau damit nehmen.

Indes, neue Straßen müssen nicht bloß irgendwo anfangen, sie müssen auch irgendwo aufhören. Als ihren Anfang wollen wir den Punkt betrachten, wo sie, wie wir eben gesehen haben, mit dem bestehenden Straßennetze in Verbindung stehen; aber nun fragt es sich: dürfen sie an einem beliebigen Punkte aufhören oder müssen sie, wenn sie einmal angelegt werden, durchgeführt werden bis zur Kreuzung mit der nächsten Straße? Und muß dies eine schon tatsächlich bestehende oder wenigstens etwa gleichzeitig entstehende Straße sein oder genügt die Kreuzung mit einer im Bebauungsplane nur erst vorgesehenen Straße? Wir werden sogleich unten sehen, daß ein derartiger Zwang zur Durchführung neuer Straßen bis zum nächsten Straßenkreuz vielfach besteht, indes zuvor gilt es, auf eine bisher übersehene wichtige, volkswirtschaftliche Wirkung dieses Zwanges aufmerksam zu machen. Diese Wirkung besteht darin, daß der Aufschließende gezwungen wird, über die ganze langgestreckte Fläche, die von der anzulegenden Straße bis zum nächsten Straßenkreuz eingenommen wird, ununterbrochen und einheitlich zu verfügen, widrigenfalls er sein Unternehmen eben nicht durchführen kann. Gelingt es ihm nun, das ganze erforderliche Land billig zu erwerben, so ist es gut; sind aber in dem Gelände, das er zu seinen Straßen braucht, noch einzelne kleinere Parzellen liegen geblieben, die ihm nicht gehören, so befindet er sich in einer bösen Zwangslage gegenüber deren Besitzern. Jeder von diesen, und seien auch nur ein paar Quadratmeter sein eigen, ist dann dem Aufschließenden gegenüber in einer monopolähnlichen Stellung und kann ihm unter Umständen ungeheuere Summen abpressen oder ihn auch ganz oder teilweise an seiner Aufschließung hindern. Das ist die Kehrseite der an und für sich gewiß ganz vernünftigen und heilsamen Vorschrift, daß neue Straßen ununterbrochen bis zum nächsten Straßenkreuze durchzuführen sind.

Über die inneren Gründe dieser Vorschrift haben wir uns schon oben S. 127 bei Dresden ausgelassen. Hier ist hervorzuheben, daß die

Vorschrift zum mindesten doch recht verbreitet ist. Das geht schon aus unserm bescheidenen Materiale hervor. Zunächst weisen wir auf § 62 Absatz 3 der bayerischen Bauordnung von 1901 hin, dessen erster Satz lautet: „Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern darf erst erteilt werden, wenn vorher die Herstellung des Straßenkörpers für den betreffenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß die Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge." Wie man sieht, enthält dieser Satz auch die Straßenkreuzvorschrift. Im Allgemeinen Baugesetz für das Königreich Sachsen heißt es ferner in § 43 wörtlich: „Die Straßen sind mindestens in Abschnitten von Straßenkreuz zu Straßenkreuz in der durch den Bebauungsplan vorgeschriebenen Breite anzulegen." Auch in Mannheim wird nach Auskunft unsres Fragebogens im allgemeinen darauf gesehen, daß eine neue Straße bis zur nächsten Kreuzung durchgeführt wird; es genügt dabei anscheinend auch eine Kreuzung mit einer Land- oder Kreisstraße oder auch einem Feldwege sowie anscheinend auch die mit einer nur erst geplanten Straße des Bebauungsplanes. Ferner deutet unser Material allerdings auch auf Ausnahmen von der Straßenkreuzvorschrift hin, aber doch nur in der Richtung, daß statt dessen anscheinend da und dort verlangt wird, daß Straßenanlage und Bebauung zwar nur Stück für Stück, andrerseits aber in ununterbrochener Aneinanderreihung der einzelnen Stücke vor sich gehen. Damit mag der Aufschließende etwas, aber wohl kaum wesentlich besser gestellt sein. Wahrscheinlich dürfte dieses letztere System insbesondere in kleineren Orten verbreitet sein, soweit es sich dort um die Schaffung neuer Straßen handelt.

Wir eilen dem Ende dieses Teiles des öffentlich-rechtlichen Einflusses auf die Stadterweiterung zu. Es seien daher die folgenden Punkte nur noch ganz kurz erwähnt. Der tatsächliche Bau der Straßen unterliegt natürlich auch weitgehender Beeinflussung durch die Gemeinden. Das mindeste, was sich wohl so ziemlich überall finden dürfte, wo nicht die andern Systeme stärkerer kommunaler Tätigkeit üblich sind, ist, daß der Bau der Straßen unter Aufsicht der Gemeinde, oder daß wenigstens am Schlusse eine Prüfung des Hergestellten durch die Gemeinde stattfindet. Sehr vielfach aber baut die Gemeinde auch selber die Straßen, sei es, daß sie selber die aufschließende Stelle ist, sei es, daß sie die Herstellung für die aufschließenden Terrainunternehmer oder Anlieger übernimmt. Dabei ist dann immer noch zweierlei möglich, nämlich entweder, daß die Gemeinde durch ihr Tiefbauamt

die notwendigen Arbeiten selber ganz oder teilweise ausführt, oder daß sie sie ihrerseits an Straßenbauunternehmer weiter vergibt. Beides kommt vor.

Ein weiterer Punkt des öffentlich-rechtlichen Einflusses ist dann noch, daß offenbar vielfach Dismembration oder Zergliederung der Baugrundstücke von den Behörden verlangt wird, ehe sie die Bauerlaubnis erteilen. Im Königreiche Sachsen bildet das jetzt die Regel, wie aus dem ersten Satze des § 79 des Allgemeinen Baugesetzes hervorgeht, welcher lautet: „Die Grundfläche eines zu errichtenden Gebäudes darf zu mehreren Gemeindebezirken überhaupt nicht und zu mehreren Flurstücken nur dann gehören, wenn durch ein Zeugnis des Grundbuchamtes nachgewiesen wird, daß die zu bebauenden Flurstücke auf demselben Grundbuchblatte eingetragen sowie daß sie lastenfrei oder gleichbelastet sind."

Sehr wichtig ist natürlich endlich noch, daß nach dem zurzeit in Deutschland bestehenden Rechtszustande die Gemeinden wohl fast überall in der Lage sind, die Kosten der Erstellung der Straßen mindestens teilweise, oft auch ganz auf die Anlieger oder die Unternehmer der Straßen abzuwälzen, und daß sie natürlich umfassend von dieser Befugnis Gebrauch gemacht haben. Man wird annehmen dürfen, daß die ordnungsmäßige Erledigung der ganzen hiermit wie mit den Rechten derjenigen, welche die Straße beschafft haben, zusammenhängenden finanziellen Ansprüche für ein Grundstück vielfach zur Voraussetzung der Baugenehmigung für das Grundstück gemacht ist.

Wenden wir uns nun zu denjenigen Maßregeln, durch welche die öffentlich-rechtlichen Faktoren die Stadterweiterung mehr oder minder direkt positiv fördern, so haben wir ein wichtiges Stück oben schon vorweggenommen, als wir nachwiesen, daß die Stadterweiterung bisher bei uns überwiegend als privates Geschäft betrieben worden ist. Dabei hat sich herausgestellt, daß andrerseits doch auch die öffentlich-rechtlichen Faktoren, insbesondere die Gemeinden, bis zu einem gewissen, wenn auch nicht allzu hohem Grade die Stadterweiterung von sich aus durch Aufschließung vorwärts treiben, teils indem sie ihnen selbst gehöriges Land aufschließen, teils indem sie mit Hilfe des Enteignungsrechtes oder der Umlegung auch gegen den Willen widerstrebender Eigentümer Straßen anlegen, teils endlich indem sie ohne Anwendung von Zwang auf die Grundbesitzer im Sinne der Aufschließung einwirken. Wegen des Näheren muß hier auf die früheren Ausführungen verwiesen werden. Hier sei nur noch erwähnt, daß auch die eigentlich nur für landwirtschaftliche Zwecke geschaffenen Generalkommissionen in Preußen in kleineren Orten öfters auch die Umlegung

und Erschließung städtischen Baugeländes durchgeführt haben, wenn auch nur bei Vorhandensein weitgehender Übereinstimmung unter den Beteiligten.

Als eine öffentlich-rechtliche, speziell den Erwerb eignen kommunalen u. dergl. Landes und dessen Aufschließung durch die öffentlich-rechtlichen Faktoren selber fördernde Maßregel muß auch das Erbbaurecht genannt werden, das durch das Bürgerliche Gesetzbuch zwar nicht gerade neu eingeführt, aber doch verallgemeinert und sichergestellt und vor allem bekannt geworden ist. Diese Förderung liegt darin, daß die Gemeinden usw. ihren Grundbesitz nun mit Hilfe des Erbbaurechtes der Verwendung und Bebauung zuführen können, ohne ihn und seine zu erhoffende Wertsteigerung gänzlich aus der Hand zu geben.

Schon mit dem Erbbaurechte sind wir bei einer Reihe von öffentlich-rechtlichen Maßregeln der Stadterweiterung gegenüber angelangt, von denen es allerdings sehr zweifelhaft ist, ob sie, wie unsre Definition oben S. 193 verlangte, „direkt und in erster Linie" der Beeinflussung der Stadterweiterung gewidmet sind, die wir aber doch hier kurz besprechen wollen. Zu den wichtigsten zählen sicherlich die zahlreichen Einverleibungen, die in den letzten Jahrzehnten in unsern anwachsenden Orten vorgekommen sind und noch immer weiter vorkommen. Durch sie werden der Stadterweiterungstätigkeit in vielen Fällen ganze neue große Felder eröffnet und mächtige Impulse gegeben, da jedermann die Ausdehnung der städtischen Einrichtungen und Vorteile auf diese neuen Gebiete erwartet, die ja denn mit der Zeit auch tatsächlich einzutreten pflegt. Wenn die Dezentralisationsbewegung sich bei uns noch wesentlich verstärken sollte, so kann die Zeit kommen, wo auf diese Weise einmal sogar unser ganzer Begriff von Stadt und unsre ganze Städteverfassung gesprengt werden, und eine Großstadt für uns gleichbedeutend wird mit einer ganzen Landschaft, die zwar erfüllt ist von einer großen Zahl nahe zusammen liegender größerer und kleinerer Orte, die aber im übrigen Feld, Wald, Wiese und Wasser in reicher Fülle umschließt.

Als eine weitere wichtige, die Stadterweiterung positiv fördernde Maßnahme von öffentlich-rechtlicher Seite ist hier der Anteil zu erwähnen, den öffentliche Stellen an der Entwicklung des Straßen- und Vorortbahnwesens genommen haben, wenn diese Förderung zum Teil auch nicht den im Kerne liegenden Städten, sondern den Vororten zugute gekommen ist. Die Hauptsache hat hier allerdings wohl die private Unternehmung und Initiative geleistet; immerhin haben aber doch die Gemeinden und der Staat diese Entwicklung möglich gemacht, vielfach auch gefördert. Andrerseits ist freilich auch zu erwägen,

ob nicht speziell die Gemeinden gerade gegenüber den Vorortbahnlinien öfters unnötige Schwierigkeiten gemacht haben, teils aus Besorgnis, der eigenen Stadt auswärtige Konkurrenz zu bereiten, teils aus bureaukratischer Schwerfälligkeit, so daß also ihr Einfluß in dieser Beziehung nicht nur als Förderung, sondern auch als Hinderung der Stadterweiterung zu buchen wäre. Besonders erwähnt werden müssen endlich bei diesem Gegenstande die Vororttarife, Arbeiterzüge u. dergl. der Staatsbahnen. Niemand wird z. B. bezweifeln, daß die billigen Vororttarife der Staatsbahnen in Berlin viel zur Förderung der Stadterweiterung in den Vororten beigetragen haben.

Ein gewisser mäßiger Einfluß auf die Stadterweiterung wird auch den neuerdings so viel erörterten und zum Teil von den Gemeinden ja auch eingeführten drei städtischen Bodensteuern zuzuschreiben sein: der Steuer nach dem gemeinen Werte, der Umsatzsteuer bei Landverkäufen u. dergl. und der Wertzuwachssteuer bei Grundstücken. Wir möchten annehmen, daß die Steuer nach dem gemeinen Werte die Aufschließung etwas fördert. Diese Steuer dürfte zwar nicht so sehr die Terrainunternehmer, wohl aber viele Urbesitzer sowie auch Leute, die mit Vexierstücken operieren, veranlassen, ihr Land eher, als sie es sonst getan hätten, der Aufschließung dienstbar zu machen, wenn auch dieses Dienstbarmachen zumeist einfach nur in dem Verkauf an irgend einen Aufschließenden bestehen wird; ferner dürfte die Steuer nach dem gemeinen Werte diejenigen, die fertige Baustellen in der Hand haben, öfters veranlassen, sie gleichfalls schneller, als es sonst geschehen wäre, der Bebauung zuzuführen. Ob sich ähnliche fördernde Einflüsse von der Umsatzsteuer und der Wertzuwachssteuer annehmen lassen, soll hier dahingestellt bleiben.

Nicht unerheblich fördernd auf die Aufschließung wirken der Staat und die Gemeinde dagegen natürlich, wenn sie, wie der Staat Sachsen durch die Landeskultur-Rentenbank, die Stadt Dresden durch die Städtische Grundrenten- und Hypothekenanstalt, eigne Bankinstitute ins Leben rufen, die den Aufschließenden die Kosten des Straßenbaues gegen Auflegung von Renten auf die betreffenden Grundstücke ganz oder teilweise vorschießen. Doch vermögen wir im Augenblick nicht zu sagen, ob außer den beiden eben genannten in Deutschland noch weitere öffentliche Anstalten vorhanden sind, die derartige Geschäfte machen.

Neben den beiden Gruppen der die Stadterweiterung regulierenden und der sie positiv fördernden Maßregeln der öffentlich-rechtlichen Faktoren könnte man noch eine dritte Gruppe bilden, nämlich die der die Stadterweiterung hindernden. Denn auch das kommt vor. Dahin möchten wir z. B. das vielfach bestehende Verbot für

kommunale Beamte rechnen, außerhalb des Gemeindebezirkes zu wohnen, wodurch natürlich die Entwicklung der nicht einverleibten Vororte beeinträchtigt wird; vor allem aber gehört dahin die außerordentlich empfindliche Hinderung der Stadterweiterung, die oft aus der Einschnürung der Städte auf gewissen Seiten durch Eisenbahnanlagen erwächst. Auch die Einengung durch Festungswerke gehört hierher, doch müssen wir dann natürlich auch wieder die Beseitigung oder Hinausverlegung der Werke als Förderung buchen.

Indes sind das ja schließlich nur indirekte und im allgemeinen weniger wichtige Hinderungsgründe; ganz direkte und sehr wichtige sind dagegen in den oben erörterten regulierenden Maßregeln mit enthalten. Wir weisen z. B. hin auf das Verbot des wilden Bauens, wodurch die Aufschließung von vornherein auf einen engen Umkreis beschränkt wird, und auf die Nichtgenehmigung von Straßen, welche die Terrainunternehmer anlegen wollen, durch die Gemeinde. Man ist also sehr wohl berechtigt, auch von einer ganz direkten, wenn auch nur teilweisen Hinderung der Stadterweiterung durch die öffentlich-rechtlichen Faktoren, darunter vor allem die Gemeinden selber, zu sprechen.

Fassen wir endlich nunmehr die ganzen letzten Ausführungen der zweiten Abteilung dieses Kapitels zusammen, so ergibt sich auch hier wieder die Bestätigung unsrer These 5 oben durch die Tatsachen.

* * *

Wir stehen am Schlusse dieses langen Kapitels und insbesondere seiner zweiten Abteilung. Diese hatte die Aufgabe, für eine Anzahl Grundzüge des ganzen Stadterweiterungsvorganges, die wir an der Hand des Dresdner Materials aufgestellt hatten, eine gewisse Allgemeingültigkeit nachzuweisen. Wir waren uns von vornherein klar, daß wir mehr als einen Wahrscheinlichkeitsbeweis für die aufgestellten Sätze nicht zu liefern vermöchten, diesen aber glauben wir im großen und ganzen auch bis zu einem ziemlich hohen Grade geführt zu haben. Unsre fünf Sätze und die bei dieser Gelegenheit gemachten Feststellungen besitzen aber für uns Wert nicht lediglich als Selbstzweck, sondern zum großen Teil erst als Unterlage für eine ganze Reihe der wichtigsten Folgerungen, die wir in den weiteren Kapiteln dieses Buches an sie zu knüpfen gedenken, und wir können diese Folgerungen nicht um deswillen unterlassen, weil in den Unterlagen noch eine gewisse Unsicherheit herrscht. Deswegen unterstellen wir in den folgenden Kapiteln unsre fünf Thesen als völlig bewiesene Sätze, ohne dadurch freilich uns oder andre darüber täuschen zu wollen, daß diese Thesen an sich immerhin noch einer gewissen Nachprüfung durch die Wissenschaft bedürfen.

Dritter Abschnitt.

Unser System der Stadterweiterung als Ursache der Mißstände.

Siebentes Kapitel.

Die Bildung der Bodenpreise unter den gegenwärtigen Verhältnissen.

1. Einleitung.

Wir alle kennen die Sage von der Sphinx. Bei der Stadt Theben in Griechenland lag sie und tötete jeden sich ihr Nahenden, der das Rätsel nicht lösen konnte, das sie ihm aufgab, bis endlich Oedipus kam und das ihm aufgegebene Rätsel riet. Da stürzte sich die Sphinx selber in den Abgrund, und die Stadt war befreit. Auch heute noch liegt eine solche Sphinx auf dem Lebenswege so manches Menschen, ja mehr als das: manches Volkes, und wer ihr Rätsel nicht lösen kann, erleidet auch heute noch den Untergang. Auch auf dem Wege der Entwicklung unsrer modernen städtischen Kultur liegt eine solche Sphinx, und das Rätsel, das sie aufgibt, ist die städtische Bodenfrage, sind insonderheit die hohen städtischen Bodenpreise mit ihren tiefgehenden Folgen nach allen Seiten. Wenn wir auch an diesem Rätsel noch nicht gerade zugrunde gegangen sind, so ist es doch höchste Zeit, daß wir es lösen, denn an Zeichen des Verfalls, an Zeichen, die in der Tat auf eine Art von Untergang deuten, wenn wir dieses Rätsel nicht lösen, fehlt es wahrlich nicht. Suchen wir also wenigstens einen Beitrag zu dieser großen Aufgabe ehrlich beizusteuern! —

2. Baustellenpreise und Straßenkosten.

Das, worum es sich in diesem Kapitel handelt, sind die Bodenpreise in unsren Städten, wobei wir unter „Stadt" in Übereinstimmung

mit der Reichsstatistik alle Orte von 2000 und mehr Einwohnern verstehen wollen. Freilich treffen unsre Ausführungen keineswegs ausnahmslos auf alle diese Orte zu, wie sie andrerseits öfters auch auf Orte Anwendung zu finden haben werden, die noch nicht 2000 Einwohner zählen. Doch glauben wir es dem Leser überlassen zu können, sich jeweils darüber klar zu werden, welche Orte, wenn wir von „Städten" reden, von unsren Ausführungen auszunehmen und welche hinzuzufügen sind.

Im übrigen legen wir den Hauptnachdruck in den folgenden Erörterungen auf die Preisbildung des unbebauten Bodens; dem bebauten Boden können wir — zum großen Teile aus äußeren Rücksichten — im Anschlusse daran nur eine kurze Betrachtung widmen.

Zunächst ist es nun notwendig, beim unbebauten Boden zu unterscheiden zwischen Bauland und Baustelle. Im Sinne dieses Kapitels verstehen wir unter Baustellen nur Land, das durch Straßen aufgeschlossen ist, aber nicht durch beliebige Straßen oder Wege, sondern durch solche, die im öffentlich-rechtlichen Sinne anbaufähig sind, d. h. also, für welche die ja großenteils im vorigen Kapitel erörterten öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen der Bebauung erfüllt sind. Damit ist immer noch nicht gesagt daß auch jeder einzelne Bauplatz an diesen Straßen im öffentlich-rechtlichen Sinne bereits anbaufähig ist; denn es können, wie wir im vorigen Kapitel gesehen haben, auf dem einzelnen Bauplatze Verpflichtungen mehr oder minder öffentlich-rechtlichen Charakters ruhen, die als Voraussetzungen der Baugenehmigung behandelt werden, die aber keineswegs immer schon mit der Schaffung einer anbaufähigen Straße erfüllt sind, so vor allem die Forderung der richtigen Herausschälung des Bauplatzes aus der Nachbarschaft auf dem Wege der Zergliederung und die Erfüllung gewisser finanzieller Verpflichtungen. Doch wollen wir von diesen Dingen hier absehen und Baustellen einfach die einzelnen Bauplätze an im öffentlich-rechtlichen Sinne anbaufähigen Straßen nennen. Als gleichbedeutend mit dem Ausdrucke Baustellen gebrauchen wir auch den andren „Bauplätze".

Unter Bauland im Sinne dieses Kapitels verstehen wir dagegen Land, dessen Bebauung in näherer oder fernerer Zukunft erwartet wird, das aber noch nicht durch Straßen oder wenigstens nicht im öffentlich-rechtlichen Sinne anbaufähige Straßen aufgeschlossen ist. Dabei leuchtet ein, daß man, je nachdem man seine Erwartungen in bezug auf die künftige Bebauung weit oder weniger weit erstreckt, zu einer sehr verschiedenen Bemessung der Baulandzone kommen muß.

Wir wollen nun zunächst versuchen, die Preise für Baustellen in den Außenbezirken, an der Peripherie der Städte,

zu erklären. Wie männiglich bekannt, sind diese Preise recht hoch. Dr. Eberstadt gibt in seiner Schrift „Das Wohnungswesen"*) die nachstehende Übersicht, die er mit folgenden Worten einleitet:

„Ich muß mich deshalb darauf beschränken, aus meinen Untersuchungen einige Einzelziffern mitzuteilen. Es handelt sich hierbei nur um Preise für Gelände, das für Kleinwohnungen Verwendung findet; die Preise für vornehme Wohnungen und Geschäftslagen kommen für uns nicht in Frage. Die hier angegebenen Preise beziehen sich im übrigen auf Bezirke, in denen die Bautätigkeit bereits im Gange ist, also nicht auf neu erschlossenes oder abgelegenes Gelände.

Übersicht von Baustellenpreisen für Kleinwohnungen.

Berlin: Bessere Lagen bis 150 ℳ der Quadratmeter; auf teurerem Boden werden kaum mehr Arbeiterwohnungen gebaut. — Günstige Lagen innerhalb der Ringbahn (Verbindungsbahn) 80—90 ℳ der Quadratmeter. Außerhalb der Ringbahn in den angrenzenden Vororten mit Mietkasernenbebauung 70—60 ℳ.

Hamburg: Hammerbrook, Billwärder 60—50 ℳ;

München: Außenbezirke, günstige Lagen, 90—95 ℳ, im allgemeinen 50 ℳ;

Leipzig: Außenbezirke 40 ℳ;

Düsseldorf: Kleinwohnungsbezirke 30—40 ℳ;

Elberfeld: Günstige innere Lage 35 ℳ, Außenbezirke 20 bis 25 ℳ, landhausmäßige Bebauung 25 ℳ;

Bremen: Günstigst gelegene Bezirke 30 ℳ, mittlere Lage 20 bis 24 ℳ, Außenbezirke und Vorstädte 12—15 ℳ
der Quadratmeter.

Aus dieser Übersicht möge man die Preise für die Außenbezirke im besonderen entnehmen. Da es sich nach den eben angeführten Worten von Eberstadt um Bezirke handelt, „in denen die Bautätigkeit bereits im Gange ist", so dürfen wir wohl annehmen, daß im großen und ganzen die Preise sich auf Baustellen in unsrem Sinne hier beziehen.

Wir könnten zur Kontrolle und Ergänzung dieser Aufstellung noch eine Anzahl von uns selbst gesammelter Notizen mitteilen; doch wollen wir hier ja keine eigentliche Statistik der Baustellenpreise liefern, sondern nur ein einigermaßen richtiges Bild von dem Preisstande der

*) Jena, G. Fischer, 1904. Besonderer Abdruck aus dem Handbuch der Hygiene, herausgegeben von Dr. Theodor Weyl. S. 332—334.

Baustellen in den Außenbezirken geben, und das scheint uns die Eberstadtsche Aufstellung wenigstens ganz ungefähr zutreffend zu gewähren. Nur in bezug auf kleinere Orte wollen wir dieses Bild noch ergänzen:

Wir führen zunächst Gießen an, das rund 25 600 Einwohner hatte im Jahre 1900, und zwar stützen wir uns auf die schon oben S. 66 ff. zitierte Arbeit von Dr. J. A. Meyer. Danach waren die Baustellenpreise in den nachfolgend genannten äußeren Stadtteilen von Gießen im Jahre 1902 pro Quadratmeter die folgenden:

Unbebaute Grundstücke an ausgeführten Straßen in dem relativ abgelegenen Stadtteil jenseits (westlich) des Bahndammes i. J. 1902 (mindergute Wohngegend)	2— 8 *M.*
Äußere gute Wohngegenden in der neuen Südstadt, unbebaute Grundstücke an fertigen Straßen 1902 (gute Wohngegend)	12—22 *M.*
Nordweststadt, die außerhalb der „Anlage" befindlichen Querstraßen zur „Nordanlage"; außen gelegene, mindergute Wohngegend, unbebaute Grundstücke an fertiger Straße, 1902	10—15 *M.*

Die Preise verstehen sich wahrscheinlich nur für freihändige Veräußerungen, nicht für Zwangsversteigerungen. Ob die Straßenkosten in den Preisen mit inbegriffen sind oder nicht, muß dahingestellt bleiben.

Weiter führen wir noch für Freiburg i. B. nach der ausgezeichneten Arbeit von Dr. W. Mewes*) die von diesem festgestellten mittleren Preise für Baustellen in verschiedenen Stadtgegenden an, die allem Anscheine nach damals Außenbezirke waren. Die Preise beziehen sich auf die Jahre 1900—1902 und beruhen nur auf freihändigen Veräußerungen. Die Preise also waren pro Quadratmeter:

Nördliche Stadterweiterung A. Wiesele	25,83 *M.*
Nördliche Stadterweiterung B. Im Starken	21,67 *M.*
Südliche Stadterweiterung B. Südliche Wiehre	26,24 *M.*
Südliche Stadterweiterung C. Östliche Wiehre	28,07 *M.*
Stühlinger (neuere Teile)	34,30 *M.*

Übrigens hatte Freiburg 61 500 Einwohner im Jahre 1900.

*) Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. B. Karlsruhe G. Braun'sche Hofbuchdruckerei, 1905. 2 M.

Von den Preisen in noch kleineren Städten als Freiburg und Gießen möge die folgende Tabelle einen Begriff geben, die wir dem Jahresbericht für 1903 des Großherzoglich Hessischen Landeswohnungsinspektors entnehmen und die auf den Angaben eines von der Landeswohnungsinspektion an die Gemeinden zur Beantwortung versandten Fragebogens beruhen:

Name der Gemeinde	Einwohnerzahl am 1.12.1900	Für den qm Bauland wurden im Jahre 1902/03 von Privaten gefordert		
		an ausgebauten Straßen ℳ	an nicht vollständig ausgebauten Straßen ℳ	an projektierten Straßen ℳ
Alsfeld	4364	2 - 4.50	1—4	1—1.50
Alzey	6893	1.20—6.40		
Auerbach	2071	4—6	2.50—4	4—6
Babenhausen	2255	2—3	1.50—2.50	1.50—2
Bad Nauheim	4501	8—40	8—40	
Biblis	2258	9	9	9
Bieber	3264	1.50—2		
Biebelsheim	2032	1—2.20	1—1.12	1—1.12
Bingen	9600	11.20—27.30	3.45—9.95	1.85—12.80
Bischofsheim	2961	2.20—3		
Bodenheim	2522	3.20—6.50	2.40—4.80	1.60—4
Büdesheim, Kr. Bingen	2723	1—4	1—2	2-4 (Villenviertel)
Büdingen	3030	8—10	6—7	3—4
Butzbach	3940	—	4—8	—
Darmstadt	72381	D. 25—100 Bess. 25—60	D. 20—60 Bess. 12—45	D. 5—20 Bess. 5—20
Dietzenbach	2207	2—2.50		
Egelsbach	2566	ca. 1 Mk.		
Erbach i. O. (Stadt)	2787	3—5	2—3	2—3
Finthen	2829	4—4.80	2.40—3.20	1—2
Gronsheim	4138	2—3	—	—
Gießen	25491	15—200	12—25	8—15
Gernsheim	2451	1.60—2.85		
Griesheim	5498	2—3	0.64—0.80	0.64—0.80
Groß-Gerau	4486	2.80—4	1.60—2.50	1.28—1.60
Groß-Steinheim	2276	3.20—4	4—5	2.40—3.20
Groß-Zimmern	3212	3—3.50	2—2.50	1.50—1.70
Guntersblum	2183	2.40—3.20	1.60—2.40	—
Hechtsheim	2994	4.80—6.40	4—4.80	2.40—4

Name der Gemeinde	Einwohnerzahl am 1.12.1900	Für den qm Bauland wurden im Jahre 1902/03 von Privaten gefordert		
		an ausgebauten Straßen ℳ	an nicht vollständig ausgebauten Straßen ℳ	an projektierten Straßen ℳ
Heidesheim	2629	2.40—3.20	0.80—1.60	0.64—0.96
Heppenheim a. d. B.	5779	4—5	3—4	2—3
Heuchelheim, Kr. Gießen	2144	3—4	2—3	1.50—2
Heusenstamm	2226		2—2.50	
Kastel	8098	3—25	2.50—3	2.50—3
Kelsterbach	2964		2—2.50	
Klein-Auheim	2148		bis 1.20	
Klein-Krotzenburg	2032		0.80	
Klein-Steinheim	2347		1.50	
Kostheim	5948	bis 11.20	bis 4.—	—
Lampertheim	8200		nicht angegeben	
Langen	5632	5—10	1.50—2	1.50—2
Mainz	84251		nicht zu ermitteln	
Michelstadt	3224	5—10	3—5	1—2
Mombach	5278	11,2—19,2	6.40—12.80	5.60—11.20
Mühlheim a. M.	4378	2,50—3	2—2.50	2—2.50
Münster, Kr. Dbg.	2280	3—4	2.50—3	1.50—1.80
Niedersaulheim	2077	—	—	—
Nierstein	4127	10—15	6—10	4—7
Ober-Ramstadt	3513	10—30	5—10	—
Ober-Ingelheim	3402	3,50—4	2.80—3	2.50—2.80
Offenbach	50468	30—50	10—30	2—6
Oppenheim	3701	—	8—10	—
Pfeddersheim	2688	—	0.80—1	—
Roßdorf	2775	2—2.50	1.90—2.20	—
Rüsselsheim	3933	5—10	2.50—4	2—3
Seligenstadt	4135	9—10	4—5.50	2.20—3
Vilbel	4353	—	4—5	—
Viernheim	7226	2.50—3	2—2.50	1.50—2
Wieseck	2632	—	1.30—2.60	—
Wimpfen	3157	2.70—3	—	2.70—3
Worms	40705	19—48	12—24	2.40—4

Damit ist nun freilich noch nicht gesagt, daß in andren Landschaften in kleineren Orten die Preise ebenso sind wie in Hessen, und vor allem

sind die Preisangaben der Tabelle selber nur mit großer Vorsicht aufzunehmen und gewähren jedenfalls doch nur ganz ungefähr ein zutreffendes Bild. Unter „ausgebauten Straßen" sind übrigens offenbar fertige, in unsrem Sinne anbaufähige Straßen verstanden; die „nicht vollständig ausgebauten Straßen" werden auf Seite 71 des Berichtes als „unfertige Straßen" bezeichnet und die „projektierten Straßen" als „im Bebauungsplan vorgesehene, aber noch nicht offengelegte Straßen".

Davon, noch weiter auf die Baustellenpreise in kleineren Orten einzugehen, sehen wir ab: erstens dürfte es kaum noch viel geeignetes Material geben und zweitens werden wir auch ohne solchen näheren Nachweis annehmen dürfen, daß die Erklärungen, die wir im folgenden für die Baustellenpreise zu geben versuchen, auch auf die kleinen Orte mehr oder minder zutreffen.

Woher kommen nun aber diese im ganzen doch sehr hohen Preise? Das ist die Frage, um die es sich nun handelt. Eine Vermutung muß da von vornherein zurückgewiesen werden. Man könnte nämlich sagen: der Boden der Baustellen und der zugehörigen Straßen trug vorher landwirtschaftliche und gärtnerische Früchte, was bei einer Baustelle natürlich nicht mehr der Fall ist oder doch wenigstens bald nicht mehr der Fall sein wird; außerdem und vor allem hat aber die Umwandlung des Bodens in bebauungsfähiges Land durch Anlegung von Straßen mit allem was dazu gehört erhebliche Kosten verursacht, und so erklären sich die Baustellenpreise. Indes sind die Kosten, die auf diese Weise auf die Baustellen fallen, im allgemeinen unbedeutend im Verhältnisse zum Preise dieser Baustellen. Wir reden zunächst nur von den Kosten der Straßenherstellung mit Zubehör, nicht von den Landerwerbskosten. Selbst da, wo diese erstgenannten Kosten den anliegenden Baustellen weitgehend aufgelegt sind, was keineswegs überall der Fall ist, dürften auf den Quadratmeter der Baustelle in unsren Großstädten in den Wohnstraßen doch nur etwa 4—7 ℳ entfallen. Das ist an sich gewiß nicht wenig, aber gegenüber den oben angeführten großstädtischen Baustellenpreisen will dieser Betrag doch nicht viel bedeuten. Und auch wenn wir dazu noch den landwirtschaftlichen Wert des Bodens von Baustelle und Straße zusammen mit, hochgegriffen, 1 ℳ pro Quadratmeter der Baustelle schlagen, wird die Sache nicht wesentlich anders.

Einen erheblich stärkeren Bruchteil der Baustellenpreise würden Straßenkosten von der Höhe wie eben angegeben natürlich in den kleineren Orten ausmachen, wo die Baustellenpreise niedriger sind; aber hier pflegen wiederum eben auch die Straßenkosten erheblich niedriger zu

sein. So erwähnt der Jahresbericht für 1905 des Hessischen Zentralvereins für Errichtung billiger Wohnungen (Darmstadt), daß sich z. B. in den Gemeinden Lampertheim und Groß-Gerau, „zwei Gemeinden, die selbst Industrie haben und sehr nahe bei großen Industriezentren liegen, die Preise für parzelliertes Baugelände auf 1,50—2,50 *M* einschließlich Straßenkosten" stellen (NB. Sperrung durch uns!) Gemeint ist ganz offenbar der Preis pro Quadratmeter. Dahingestellt muß bleiben, wieviel von den Straßenkosten etwa die Gemeinden selber übernehmen, so daß dieser Bruchteil nicht auf die Baustellen fiele.

Nach alledem glauben wir zusammenfassend behaupten zu können, daß man jedenfalls unsre hohen Baustellenpreise in den Außenbezirken der Städte im allgemeinen auch nicht entfernt durch die Straßenkosten und den landwirtschaftlichen Wert des Landes erklären kann — was übrigens für jeden, der die Verhältnisse auch nur ein wenig kennt, von vornherein nicht zweifelhaft sein konnte.

3. Lassen sich die Baustellenpreise aus der höheren Nützlichkeit des Stadtbodens oder als Grundrente erklären?

Wenn wir nun nach Vorstehendem weiter nach Erklärungen für die Baustellenpreise in den Außenbezirken suchen, so wenden wir uns zunächst um Rat und Hilfe an die nationalökonomische Wissenschaft. Nicht als ob diese schon das hier vorliegende besondere Preisproblem aufgeklärt hätte, aber sie hat doch mit außerordentlicher Mühe allmählich allgemeine Gesetze der Preisbildung und Preisbewegung aufgefunden und festgestellt, die für zutreffend gelten, und es ist schwer zu denken, daß etwas, das mit soviel Mühe und Scharfsinn herausgearbeitet worden ist, nicht auch in unsrem Falle wenigstens einigermaßen Geltung besitzen sollte. Sehen wir also zu, was die Preislehren der Nationalökonomie, soweit sie hier etwa einschlagen könnten, sagen! Ganz allgemein wird von der volkswirtschaftlichen Wissenschaft unterschieden zwischen den Preisen bei freier Konkurrenz in dem betreffenden Güterzweig und den Preisen bei Vorliegen eines Monopoles. Von den ersteren Preisen wird gelehrt, daß sie um die Produktionskosten des betreffenden Gutes gravitieren oder eigentlich um die Kosten, welche die Reproduktion einer gleichen Menge desselben Gutes verursacht; dabei wird noch der an sich wichtige, hier aber nicht näher zu erörternde Unterschied gemacht zwischen Gütern, die um die niedrigsten bei der betreffenden Bedarfsdeckung vorkommenden Produktionskosten und Gütern, die um die höchsten solchen Kosten gravitieren. Von den Monopolpreisen dagegen ist bekannt, daß sie sich weit über die Herstellungskosten erheben können, und dasselbe gilt für den Fall, daß zwar nicht eine direkt

monopolistische Vereinigung der betreffenden Güter in einer Hand vorliegt, sondern nur eine beschränkte Konkurrenz, sei es, daß die betreffenden Güter von Natur selten sind, sei es, daß durch irgend welche sonstigen Umstände eine wirklich freie Konkurrenz in dem betreffenden Güterzweige nicht möglich ist. Wir glauben nun, daß sich auf Grundlage dieser anerkannten Lehren auch die Baustellenpreise in den Außenbezirken der Städte erklären lassen, ja darüber hinaus ein sehr großer Teil der städtischen Bodenpreisfrage überhaupt. Mit anderen Worten: wir glauben, daß die genannten Baustellenpreise in der Hauptsache sich auflösen teils in relativ hohe Produktionskosten bei der Beschaffung der Baustellen, teils in Preisaufschläge, die sich aus einer mehr oder minder monopolähnlichen Preisgestaltung erklären. Und wir glauben weiter, daß an beidem, an den hohen Produktionskosten wie an den monopolähnlichen Preisaufschlägen unser von Grund auf verkehrtes Stadterweiterungssystem den wesentlichsten Teil der Schuld trägt, und daß wir daher auch mit einer Änderung dieses Systems ganz anders billige Baustellenpreise bekommen könnten. Diese Ansichten wollen wir in den folgenden Abschnitten und dem nächsten Kapitel verfechten. Ehe wir jedoch das tun können, müssen wir in diesem Abschnitte zwei falsche Erklärungsversuche der Baustellenpreise in den Außenbezirken zuurückweisen, nämlich den Versuch, diese Preise einfach aus der höheren Nützlichkeit des Stadtbodens sowie den, sie als Differential-Grundrente zu erklären.

Wenden wir uns zunächst zu dem ersten dieser beiden Versuche. Wenn sich das Ackerland um eine anwachsende Stadt in Bauland und nachher in Baustellen umwandelt und schließlich bebaut wird, so liegt die Behauptung nahe, daß es ein weit größeres Maß von Nützlichkeit für uns erlangt hat, als es vorher besaß. Man kann dieses höhere Maß von Nützlichkeit namentlich in folgenden Momenten finden: erstens hat sich die Zahl der Reflektanten, der Konsumenten für dieses Land außerordentlich vermehrt; zweitens befinden sich unter den Kosumenten des Landes nun ganz anders zahlungsfähige Leute — Inhaber von Geschäften aller Art — als vorher, wo das Land nur als Ackerland in Betracht kam; drittens endlich wird das Bedürfnis, um das es sich handelt, nämlich das Bedürfnis nach einer Wohnung oder einem Geschäftslokale, mit Hilfe des in Frage kommenden Landes für die betreffenden Konsumenten vollständig befriedigt, während das Land als Ackerland nur einen mäßigen Ausschnitt aus dem Nahrungsbedürfnis der gleichen Zahl von Menschen zu befriedigen vermochte. Fassen wir die Sache unter dem Gesichtspunkte der Nachfrage zusammen, so kann kein Zweifel sein, daß mit der Umwandlung von Ackerland in Bau-

stellen, die Nachfrage nach diesem Lande gewaltig zunimmt, sowohl in betreff der Zahl der Nachfragenden wie in betreff des Vorhandenseins einer besonders zahlungsfähigen Schicht unter ihnen, wie endlich und vor allem in bezug auf die Schätzung, welche die Nachfragenden dem Lande entgegenbringen. Zwar kann man auch hier in bezug auf diese ganze Auseinandersetzung gewisse Einwände erheben, aber wir wollen über sie weggehen und als bewiesen annehmen, daß in der Tat mit der Umwandlung von bisher nur als Ackerland in Betracht kommendem Lande in Baustellen dieses Land an sich eine gewaltige Erhöhung seiner Nützlichkeit erfahren habe.

Gehen wir nun von dieser Annahme aus, so erscheint es zunächst als etwas überaus Natürliches, ja beinahe Selbstverständliches, daß das Land mit dieser Umwandlung auch einen wesentlich höheren Preis erlangt. Oder sollten wir denn etwa nicht für etwas, das so viel mehr wert geworden ist, auch erheblich mehr zahlen? Und doch stellt sich die Sache bei näherer Betrachtung nicht als so einfach und selbstverständlich heraus. Gewiß stehen der Grad der Nützlichkeit eines Gutes für uns und sein Preis in Beziehung zueinander; wir werden gleich unten noch darauf kommen. Aber andrerseits steht doch fest, daß wir jedes Ding so billig wie möglich zu erlangen suchen und daß wir im allgemeinen für keines mehr zahlen als wir müssen. Wenn nun aber Güter niedrige Herstellungskosten haben (einschließlich des üblichen Unternehmergewinnes usw.), wenn sie weiter jederzeit zu diesen niedrigen Herstellungskosten so vermehrt werden können, daß der ganze Bedarf an den betreffenden Gütern, wenn er nur diese Herstellungskosten zu zahlen fähig und willig ist, gedeckt werden kann, und wenn endlich freie Konkurrenz in den betreffenden Güterzweigen herrscht, so daß die Güter auch wirklich immer in der dem genannten Bedarfe entsprechenden Menge hergestellt und angeboten werden — wenn also das alles der Fall ist, so werden nach dem feststehenden Satze von Angebot und Nachfrage die betreffenden Güter auch niedrige Preise haben, nämlich Preise ungefähr im Betrage der Herstellungskosten, mag die Nützlichkeit dieser Güter für uns auch noch so groß sein. Schließlich sind das ja nationalökonomische Gemeinplätze, und wir brauchen deshalb auch nicht viel Belege dafür anzuführen. Eisen ist gewiß von außerordentlicher Nützlichkeit für uns und steht doch sehr niedrig im Preise, weil eben die genannten Voraussetzungen zutreffen; mit Getreide, Kohlen, Papier usw. usw., kurz einer unübersehbaren Menge von Gütern ist es nicht anders, von den sogenannten freien Gütern wie der Luft und teilweise auch dem Wasser, deren Herstellungskosten gleich Null, deren Angebot aber praktisch gleich unendlich ist, ganz zu schweigen. Von dem speziellen Einflusse etwaiger Syndikate

u. dgl. sehen wir hier natürlich ab. Kurz, wir können die Sache drehen und wenden wie wir wollen, die Nützlichkeit eines Gutes *allein* führt noch zu keinem hohen Preise, es müssen vielmehr noch andre Umstände hinzukommen: entweder hohe Herstellungskosten oder Beschränktheit des Angebotes, sei es infolge von Natur gegebener, sei es infolge durch die Menschen und ihre wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Organisation erst geschaffner Verhältnisse.

Diese allgemeinen Wahrheiten finden nun natürlich auch auf die Baustellen in den Außenbezirken der Städte Anwendung; es ist wenigstens kein Grund einzusehen, warum das nicht so sein sollte. Es folgt, daß auch bei diesen Baustellen ihr hoher Preis aus der größeren Nützlichkeit des Baubodens gegenüber dem Ackerboden *allein* gewiß nicht erklärt werden kann, — und das ist ja das, was zu beweisen war.

Man kann vielleicht noch einwenden, daß im vorliegenden Falle ja nicht so sehr die höhere Nützlichkeit *an sich* den höheren Preis erklären solle, wie ihr Eintreten bei ein- und demselben Gute, wie es eben durch das Vorrücken des Ackerbodens zum Bauboden gegeben sei. Es ist indes nicht einzusehen, was das an der Sache ändern soll. Die Käufer werden sich dadurch nicht abhalten lassen, das Gut auch in diesem Falle so billig wie möglich zu kaufen, und unter den Voraussetzungen niedriger Herstellungskosten, unbeschränkter Vermehrbarkeit zu diesen Kosten und freier Konkurrenz werden sie es auch tatsächlich billig bekommen, wie hoch auch die Nützlichkeit des Gutes für sie gestiegen sein mag. Vielleicht werden die Käufer am Anfang, wenn sie noch nicht recht über die Sachlage unterrichtet sind, höhere Preise zahlen, aber mit der gesteigerten Konkurrenz der Verkäufer untereinander müssen diese wieder fallen.

Wir brauchen übrigens unsre Anschauung keineswegs nur auf die Theorie zu stützen, wir können auch *tatsächliche Belege* für den Boden selber anführen, wenn auch diese naturgemäß selten sind, da bei dem herrschenden System unsrer Stadterweiterung und der ganzen Natur der Sache im allgemeinen eben in Baustellen nicht freie Konkurrenz stattfindet und gegenwärtig auch ganz unnötig hohe Herstellungskosten der Baustellen auflaufen. In dem Referate „Wohnungsfrage, Wohnungsreform und die wirtschaftlichen Momente", das Dr. Philipp Stein — übrigens im allgemeinen durchaus ein Gegner unsrer Anschauungen über die Bestimmungsgründe der Baustellenpreise — nachträglich für den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß geliefert hat, finden wir folgende interessante Stelle (S. 430 des Kongreßberichtes): „*Es ist kein Natur- oder Wirtschaftsgesetz, daß Bauland höher im Werte stehe als Ackerland* (die

Sperrung rührt von uns her!), für städtische Verhältnisse bildet es eine Regel. In Dörfern mit vorzüglichem Ackerboden und einer übergroßen Zahl von Gehöften kehrt sich das Verhältnis um, wie ich in einer Dorfgemeinde im Taunus feststellen konnte." Nun, da haben wir doch die Sache! Wenn auch die Nützlichkeit des Baubodens in diesem Falle nicht entfernt so hoch anzuschlagen ist wie unter städtischen Verhältnissen, so handelt es sich doch immerhin eben um Baubodenꞏ Da derselbe aber hier offenbar in relativ großer Fülle zu haben ist und seine Herstellungskosten jedenfalls ganz gering sind, so vermag auch die angenommene größere Nützlichkeit ihm nicht zu einem höheren Preise zu verhelfen. Aber vielleicht erscheint dieses Beispiel noch nicht ganz schlüssig. Wir weisen deshalb weiter hin auf das Berlin des 17. und 18. Jahrhunderts. Aus den gar nicht genug zu schätzenden Forschungen von Paul Voigt: „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" wissen wir, daß in der zweiten Hälfte des 17. und wohl so ziemlich im ganzen 18. Jahrhundert, in welcher Zeit Berlin mächtig anwuchs, die Bodenerweiterung durchaus als öffentlich-rechtliches Geschäft behandelt und von den staatlichen Behörden erledigt wurde. Das für die neu entstehenden Viertel nötige Land wurde, soweit es nicht schon vorher in staatlichem Besitze stand, was allerdings zum großen Teile der Fall war, den bisherigen Besitzern einfach zum Ackerwerte abgenommen; die Baustellen wurden an die Bauluftigen entweder sehr billig oder ganz umsonst abgegeben. Will man nun vielleicht sagen, daß diese ganze, weit über ein Jahrhundert fortgesetzte und allem Anscheine nach von den segensreichsten Folgen begleitete Politik, genau genommen, in bezug auf die Bewertung der Baustellen von irrigen Anschauungen ausgegangen sei? Daß diese andauernd billig oder umsonst abgegebenen Baustellen eigentlich ebenso wie heute mit Preisen von je [illegible] Talern pro Quadratmeter hätten bewertet werden müssen und daß die billige Abgabe sich als ein reines Geschenk darstelle? Eine solche Antwort wird man doch kaum geben können, und doch handelte es sich bei Berlin auch in dieser ganzen Zeit um eine außerordentlich rasch wachsende Stadt. Zählte Berlin doch beim Tode Friedrichs des Großen, 1786, bereits rund 150000 Einwohner.

Endlich aber weisen wir noch auf die Stadt [illegible] im Rheinland hin, über die wir die außerordentlich lehrreichen Ausführungen ihres Bürgermeisters [illegible] als I. Anhang zu dieser Arbeit [illegible]. Auch hier handelt es sich, wenn auch nur im kleinen, [illegible] um eine rasch aufblühende Stadt, da die Einwohnerzahl von 1871 bis 1880 von rund 8000 auf annähernd 12000 Einwohner, die der eigentlichen Innenstadt allein aber von 2800 auf 5000 gestiegen ist.

Aber infolge der besondren Verhältnisse und Vorkehrungen dort, die man aus den eben genannten Ausführungen ersehen möge, herrschte dort im Jahre 1894, auf welches Jahr etwa sich die Ausführungen und Preisangaben beziehen, ein sehr starkes Angebot an Baustellen, und der Erfolg war, daß in der sogenannten Innenstadt (die jedoch hier einfach den städtischen Kern bedeutet, nicht etwa nur die innerste Stadt) der Baustellenpreis nur 80 ₰ bis 3,50 ℳ betrug und sein baldiges Fallen auf etwa 1 ℳ für den Quadratmeter an allen nicht verkehrsreichen Straßen erwartet wurde. Also auch hier ist es nichts damit, daß die höhere Nützlichkeit des Baugrundes für sich allein schon zu einem höheren Preise zu führen vermöchte. Die Straßenherstellungskosten müssen übrigens nach den gleichfalls in den Wielschen Ausführungen sich findenden Angaben für sehr gering hier angenommen werden.

Wir könnten noch mehr Belege anführen, doch werden diese genügen.

Auf der andren Seite wird freilich niemand leugnen können, daß mit dem Vorrücken des Ackerlandes zur Baustelle eine gewaltige Preiserhöhung gegeben sein kann, daß die Möglichkeit für sie geschaffen ist. Wir haben oben auf die Momente hingewiesen, in denen man die größere Nützlichkeit der Baustelle gegenüber einem gleichen Stück Ackerboden zu suchen hat und haben gezeigt, daß diese Momente zugleich eine gewaltige Steigerung der Nachfrage nach dem betreffenden Lande bedeuten. Große Nachfrage bedeutet aber nach den anerkannten Sätzen der Nationalökonomie die Möglichkeit hoher Preise. Ob aber diese Möglichkeit zur Wirklichkeit wird, das hängt von den Verhältnissen des Angebotes ab. So wenig wie diese Verhältnisse allein — z. B. etwa hohe Herstellungskosten oder monopolistische Vereinigung der Güter in einer Hand — hohe Preise zu schaffen vermögen, wenn eben nicht gleichzeitig eine zahlungsfähige und zahlungswillige Nachfrage vorhanden ist, so wenig schafft die Nachfrage allein hohe Preise, wenn ihr ein entsprechendes, reiches und freies Angebot auf der Grundlage niedriger Herstellungskosten entgegentritt. Es bleibt also dabei: die bloße Tatsache der Umwandlung von Ackerland in Baustellen allein vermag die hohen Preise dieser letzteren nicht zu erklären. Um diese Preise und damit die fürchterliche Aus- und Zusammenpressung unsrer städtischen Bevölkerung zuwege zu bringen, müssen auf der Seite des Angebotes besondere Umstände vorliegen, welche die rücksichtslose Ausnutzung dieser Nachfrage

bedingen und ermöglichen. Und in der Tat: es ist so! Wir werden diese Umstände kennen lernen! —

Die andre Frage, der wir uns nun zuwenden müssen, ist die, ob man den Baustellenpreis als Grundrente erklären kann. Wir treten damit in ein sehr schwieriges Kapitel der volkswirtschaftlichen Wissenschaft ein, und da es uns natürlich nicht möglich ist, in diesem Rahmen hier in alle Tiefen der Grundrentenlehre einzudringen, so müssen wir uns damit begnügen, in aller Bescheidenheit einige Argumente vorzutragen, weshalb unsres Erachtens der Baustellenpreis wenigstens in gewissem Sinne nicht Grundrente sein kann.

Was ist Grundrente? Was versteht die volkswirtschaftliche Wissenschaft unter diesem Ausdruck? Sie versteht im allgemeinen darunter denjenigen Teil vom Ertrage eines Grundstückes, der übrig bleibt nach Abzug sämtlicher Bewirtschaftungskosten sowie der üblichen Verzinsung der auf das Grundstück zur Bewirtschaftung verwendeten Kapitalien, also einen Ertragsteil, der gewissermaßen rein ein Entgelt für die natürlichen Kräfte des Grundstücks ist. Es ist selbstverständlich, daß in einer Volkswirtschaft des Verkehrs und des Geldwesens wie unsrer sich dieser Ertrag, dieses Entgelt weiter umsetzt in einen Preis, den das nackte Grundstück an sich nach Abzug der darauf verwendeten Kapitalien usw. hat. In diesem Sinne kann man von dem Preise der Baustellen als von Grundrente reden, indem klar ist, daß dieser Preis bis auf einen mäßigen Bruchteil das Entgelt für das nackte Stück Land, ohne alle weiteren Verwendungen darauf, ist. In diesem Sinne also ist der Baustellenpreis in den Außenteilen unsrer Städte sicher zum großen Teile Grundrente, nur sind wir mit dieser Erkenntnis sehr wenig gefördert. Wir haben damit nur aufs neue festgestellt, was ja ohnehin schon feststand, daß eben für das nackte Land an sich bei diesen Baustellen bedeutende Beträge bezahlt werden; aber warum das so ist, darüber haben wir damit noch nichts erfahren. Wir müssen tiefer in die Grundrentenlehre eindringen, um zu erkennen, ob und wieweit sie uns darüber Aufschluß zu geben vermag.

Wenn man die Hauptfälle der Grundrente, welche die Wissenschaft aufführt, durchmustert, sieht man bald, daß hier zwei sehr verschiedene Dinge unter dem einen, eben angegebenen allgemeineren Begriffe der Grundrente vereinigt sind. Einmal nämlich der Fall, wo die betreffenden Grundstücke, auf denen die Güter, die den Ertrag geben, produziert werden, selten sind im Verhältnis zur zahlungsfähigen Nachfrage und damit dann auch die gleiche Seltenheit für die Güter gegeben ist. Daher natürlich bei diesen Gütern ein Preis erheblich über den Kapital- und Arbeitsaufwendungen und eine daraus hervor-

gehende starke Grundrente für das Grundstück, auf dessen Seltenheit ja die des betreffenden Gutes beruht. Beispiele: Weinlagen von seltener Güte, erstklassige Geschäftslagen in größeren Städten u. dgl. m. Zum andren aber der Fall, wo die Grundstücke, auf welchen die betreffenden Güter produziert werden, an sich nicht selten sind im Verhältnis zur Nachfrage, wo aber die einen an der Produktion mitwirkenden Grundstücke billiger zu produzieren erlauben als die andren. Für diese billiger produzierenden, vorteilhafteren Grundstücke fällt dann in Form von Ersparnis an Produktionskosten, auf die Einheit des Produkts gerechnet, ein Extraertrag ab, gleichfalls eine Grundrente, der natürlich auch seinen Ausdruck in den Kaufpreisen der betreffenden Grundstücke findet. Übrigens vermögen diese beiden Gründe der Grundrente natürlich auch miteinander kombiniert vorzukommen. Unter den Grundstücken, die einen Extraertrag liefern, weil sie selten sind, können einzelne wieder bevorzugt sein durch billigere Produktionskosten und deshalb noch einen weiteren Extraertrag liefern. Und auch das kann natürlich vorkommen, daß zwar die Produkte selten sind, nicht aber die Grundstücke, die sich zu ihrer Produktion eignen, daß aber ein Teil dieser letzteren doch Grundrente liefert, weil er in der geschilderten Weise in der Produktion günstiger gestellt ist.

Wir wollen die letztere der beiden von uns angeführten Arten der Grundrente Differentialrente und die andre, die erstere, Monopolrente nennen, obwohl es sich bei dieser natürlich keineswegs immer um ein richtiges vollständiges Monopol zu handeln braucht. Es leuchtet nun ohne weiteres ein, daß diese beiden Renten doch zwei sehr verschiedene Dinge sind. Abgesehen von anderen Gesichtspunkten wollen wir nur darauf hinweisen, daß die Differentialrente als Ausdruck einer unter keiner Wirtschaftsordnung fortzubringenden natürlichen Verschiedenheit in der Gunst der Produktionsbedingungen, soweit diese in Grund und Boden liegen, erscheint, während es sich bei der Monopolrente doch noch sehr fragt, ob die Beschränktheit der Güter, auf der sie beruht, eine natürlich gegebene oder nur eine durch Rechts- und Wirtschaftsformen erzeugte ist. Der Differentialrente gegenüber wird daher die Reform im allgemeinen vor allem darauf ausgehen müssen, sie ganz oder teilweise für die Allgemeinheit einzuziehen; die Monopolrente wird sich dagegen unter Umständen — wenn sie eben eine künstliche ist — überhaupt beseitigen lassen.

Im folgenden brauchen wir uns nun um die Monopolrente zunächst nicht weiter zu kümmern. Es handelt sich für uns hier um die Baustellenpreise in den Außenteilen unsrer Städte. Wir vertreten die Ansicht, daß ihre Höhe zum großen Teile auf eine monopolähnliche

Stellung der Land**verkäufer** zurückgeht und gedenken diese Ansicht im folgenden Abschnitt näher zu begründen. Wir können und brauchen also hier nicht gegen diese Monopolansicht zu Felde zu ziehen. Dagegen leugnen wir, daß die Baustellenpreise irgendwie wesentlich Differentialrente sind, und das haben wir hier nun noch kurz zu begründen.

Ehe wir das jedoch tun, sei hier noch eine Anmerkung gemacht. Wir sind bisher bei dieser ganzen Erörterung von der Voraussetzung der bestehenden Wirtschaftsordnung mit ihrem Privateigentum an Grund und Boden ausgegangen, und wir tun das auch weiter. Darüber aber kann kein Zweifel sein, daß unter einer sozialistischen Wirtschaftsordnung dieses ganze Grundrentenproblem verschwände oder wenigstens eine völlig andre Gestalt annähme. Zwar würde die natürliche Verschiedenheit der Produktionsbedingungen in bezug auf Grund und Boden und die natürliche Seltenheit gewisser Grundstücke selbstverständlich an sich nicht verschwinden; aber sie würden verschwinden jedenfalls als Quellen von Extraeinkommen für einzelne, und etwaige **künstliche** Seltenheiten von Grundstücken, wie eben erwähnt, wohl überhaupt. Insofern sind allerdings wohl die Kritiker im Rechte, welche die Grundrente im letzten Grunde als ein Erzeugnis nicht der von uns angegebenen Umstände, sondern einfach unsrer herrschenden Wirtschaftsordnung bezeichnen.

Gehen wir aber einmal von dieser Wirtschaftsordnung aus, so ist nun die Frage zu beantworten: **kann der Baustellenpreis in den Außenteilen unsrer Städte Differentialrente sein?** Nach den oben gegebenen Darlegungen ist Differentialrente der auf das betreffende Grundstück um deswillen entfallende Extraertrag, weil dieses Grundstück billiger zu produzieren vermag als das ungünstigste sonst noch an der betreffenden Produktion mitwirkende Grundstück. Unerläßlich ist also eine Vorzugsstellung, die billigere Produktion gewährleistet, und zwar muß es eine Vorzugsstellung sein innerhalb der Grundstücke, welche **dasselbe Gut** wie das bevorzugte das betreffende Grundstück um deswillen entfallende Extraertrag, noch so bevorzugt sein vor Grundstücken, welche andre Güter produzieren — vielleicht weil es Monopolrente gewährt oder vielleicht weil es eine viel höhere Differentialrente trägt als diese —: der Grund seiner Differentialrente, wenn es eine solche liefert, liegt immer nur in seiner Vorzugsstellung innerhalb der **dasselbe Gut** produzierenden (und auf den Markt bringenden) Grundstücke. Ein Grundstück kann für mehrere Produktionen, bei deren jeder es Differentialrente trägt, in Betracht kommen; aber deswegen bleibt der Grund jeder einzelnen Differentialrente doch immer nur die Vorzugsstellung in der Produktion vor andren, dasselbe Produkt erzeugenden Grundstücken.

Wenden wir nun diese Überlegungen auf die Baustellen in den Außenteilen unsrer Städte an. Das Gut, das mit Hilfe dieser Baustellen produziert wird, sind Wohnungen und Geschäftsräume, wie sie in eben diesen Außenteilen üblich sind. Gewähren nun diese Baustellen bei der Produktion dieses Gutes eine Vorzugsstellung, welche es möglich macht, die Wohnungen usw. auf den Baustellen billiger herzustellen, als es andren Produzenten möglich ist, während der Preis gleichwohl mindestens die Herstellungskosten dieser letzteren Produzenten (einschließlich des landesüblichen Gewinnes) deckt, ja vielleicht übersteigt? Und erklärt sich aus dieser Vorzugsstellung der Baustellenpreis? Sehen wir zu! Es gibt doch nur drei Möglichkeiten für eine solche Vorzugsstellung der Baustellen: sie muß entweder vorliegen gegenüber dem bereits bebauten Lande oder innerhalb der Baustellen untereinander oder gegenüber dem noch weiter draußen liegenden Lande, dem Baulande.

Nehmen wir zuerst die erste Möglichkeit. Die Nachfrage nach Wohnungen und Geschäftsräumen, wie sie in den Außenteilen unsrer Städte üblich sind, wird, was den Boden angeht, gedeckt sowohl durch den bereits bebauten Boden in den Außenteilen wie durch die Baustellen. Man wird nun nicht behaupten können, daß die Baustellen im ganzen irgendwie eine solche Vorzugsstellung, wie eben dargelegt, gegenüber dem schon bebauten Boden einnähmen. Man sieht nicht, wie es dazu kommen könnte, daß auf ihnen Wohnungen oder dergleichen billiger sollen hergestellt werden können, als es seinerzeit auf dem schon bebauten Boden möglich war. Natürlich ist es möglich, ja sogar wahrscheinlich, daß die Wohnungen billiger sein werden, weil die Baustellen billiger sind als der bebaute Boden; aber dann haben wir eben die größere Billigkeit der Wohnungen usw. erklärt, nicht aber den Baustellenpreis. Trügen die Baustellen dem bebauten Boden gegenüber Differentialrente, so müßten sie umgekehrt teurer sein als diese. Dem bereits bebauten Lande gegenüber haben daher die Baustellen im allgemeinen gewiß keine Vorzugsstellung, auf welche sich eine Differentialrente und in weiterem Verlaufe ein dementsprechender Preis gründen ließe.

Wir gehen über zur zweiten Möglichkeit, nämlich der, daß etwa unter den Baustellen selber Verschiedenheiten vorliegen, welche es auf den einen möglich machen, die Wohnungen usw. billiger herzustellen als auf den andren, während doch der Preis für die Wohnungen usw. auf beiden der gleiche ist. In bezug auf die eigentlichen Hausbaukosten kann eine solche Verschiedenheit nicht behauptet werden: man baut, von besonderen Verhältnissen abgesehen, auf der einen Baustelle einer Stadt so teuer oder so billig wie auf der andren. Auch auf die Verschiedenheit der Lage der einzelnen Baustellen kann man sich

hier nicht berufen. Sind die Wohnungen usw., die auf den verschieden gelegenen Baustellen errichtet werden können, gleich teuer — das muß hier, wenn es sich um Differentialrente handeln soll, vorausgesetzt werden —, so werden es auch die Baustellen in den verschiedenen Lagen sein, und dann ist es nicht abzusehen, wieso die eine billigere Wohnungen u. dgl. herzustellen möglich machen soll als die andere. Sind aber die Preise der Wohnungen u. dgl. in den verschiedenen Baustellenlagen verschieden und dementsprechend dann auch die Baustellenpreise verschieden, so haben wir es eben mit verschiedenen Gütern zu tun, während Differentialrente dasselbe Gut und denselben Preis, aber verschiedene Produktionskosten voraussetzt.

Es bleibt endlich übrig zu sagen, daß die einen Baustellen insofern eine billigere Herstellungen von Wohnungen usw. des gleichen Preises erlauben als die andren, als sie mit weniger Straßenkosten belastet sind, geringere Grundausgrabungskosten verursachen u. dgl. m. und daher auch höher bezahlt werden können. Selbst wenn man annehmen will, daß man hier in der Tat auf ein Stück echte Differentialrente stößt, so ist doch mit Händen zu greifen, daß dieses Stück auch nicht entfernt ausreicht, das hier vorliegende Problem zu erklären. Auch die in der angegebenen Beziehung ungünstigsten Baustellen dürften im allgemeinen noch einen erheblichen Preis haben — woher erklärt sich aber dieser, der doch auf keinen Fall mehr als Differentialrente angesehen werden kann? Uns scheint aber, die Sache ist überhaupt anders anzusehen. Bei der Art der Umgebung unsrer Städte zwingen die Umstände doch nur ganz selten dazu, gerade so besonders schwierige Baustellen heranzuziehen; in weitaus den meisten Fällen ist an viel bequemeren kein Mangel. Eine Notwendigkeit, gerade diese schwierigen Baustellen heranzuziehen, liegt also meist nicht vor und kann folglich auch nicht die Ursache der hohen Preise für die anderen, leichteren Baustellen sein, sondern die Sache liegt offenbar umgekehrt: weil aus andren Gründen die Baustellenpreise hoch sind, ist es möglich, auch recht schwierige und viel Kosten verursachende Baustellen noch heranzuziehen.

Wir kommen zu dem Gesamtschlusse, daß auch bei den Baustellen untereinander keine Vorzugsstellung vorliegt, welche eine Differentialrente begründen könnte.

Aber, wird man uns einwenden: verehrter Freund, du siehst den Wald vor lauter Bäumen nicht! Die Vorzugsstellung, kraft welcher die Baustellen ihre hohen Preise haben, ist natürlich nicht zu suchen gegenüber dem schon bebauten Lande oder bei den Baustellen untereinander, sondern selbstverständlich gegenüber dem noch weiter draußen liegenden Lande, dem Baulande, das entweder überhaupt

noch nicht durch Straßen oder doch nicht durch im öffentlich-rechtlichen Sinne anbaufähige Straßen aufgeschlossen und auf dem mithin zunächst überhaupt noch keine Bebauung möglich ist. Ganz recht: hier liegt eine Vorzugsstellung vor. Aber ist sie auch eine solche, wie sie zur Begründung einer Differentialrente notwendig ist? Das ist zu prüfen. Bei der Differentialgrundrente bekommt man für ein Grundstück um deswillen einen höheren Preis, weil man mit seiner Hilfe in der Lage ist, das gleiche Produkt billiger zu produzieren als andre Produzenten, während man doch für das Produkt den gleichen Preis wie diese erhält. Hier aber sind zunächst einmal diejenigen, denen gegenüber die Vorzugsstellung besteht, überhaupt noch nicht in der Lage, das betreffende Gut zu produzieren, sondern es wird nur von ihnen erwartet, daß sie einmal in diese Lage kommen. Aber abgesehen hiervon wäre es doch nur dann möglich, in den Produktionsverhältnissen dieser künftigen Produzenten eine Erklärung für die jetzigen hohen Baustellenpreise zu finden, wenn angenommen werden könnte, daß diese künftigen Produzenten viel teurer produziren werden als die jetzigen — was anzunehmen aber gar kein Grund vorliegt.

Nein, auch mit der Begründung des Baustellenpreises in den Außenteilen als Differentialrente auf die Vorzugsstellung dieser Baustellen gegenüber dem Baulande ist es nichts, und da wir somit der Reihe nach gesehen haben, daß man den Baustellenpreis als Differentialrente nicht auf den Vorzug vor dem bebauten Lande, ebenso auch nicht auf die Vorzugsstellung der einzelnen Baustellen untereinander und endlich, wie wir eben sahen, auch nicht auf den vor dem weiter draußen liegenden Lande gründen kann, so ergibt sich, daß wir die Erklärung des Baustellenpreises in den Außenteilen als Differentialrente überhaupt aufgeben müssen, falls sich nicht noch irgendwo ein unvermuteter Stützpunkt findet.

Wir sehen nur einen solchen Punkt, auf den man versucht sein könnte, sich hier zurückzuziehen, nämlich, daß man sagt: die Baustellen tragen zwar nicht sogleich mit ihrer Bebauung Differentialrente, aber mit fortschreitender Entwicklung der Stadt rücken sie von der Peripherie des bebauten Gebietes nach innen, und dann tragen sie eine solche Rente; der gegenwärtige Preis aber ist nur eine Vorausdiskontierung dieses künftigen Ertrages.

Es ist indes nicht schwer, diesen Gedankengang zu widerlegen. Wir können uns hier nicht näher über die Natur der hohen, auf den Boden entfallenden Erträge in den mehr innen gelegenen Stadtteilen auslassen; aber soviel läßt sich doch immerhin sagen, daß auch diese Erträge sehr wenig nach Differentialrente aussehen, sondern daß sie

vielmehr den Charakter der Monopolrente zu haben scheinen. Sind sie aber nicht Differentialrente, so kann auch ein auf Vorausdiskontierung von ihnen beruhender Preis nicht solche sein. Außerdem aber trifft es offenbar nicht zu, daß die gegenwärtigen Baustellenpreise wesentlich auf Vorausdiskontierung erst später zu erzielender Erträge und nicht einfach auf den durch die Bebauung ohne weiteres zu erlangenden Erträgen beruhten. Wäre ersteres der Fall, so könnten im allgemeinen die in den ersten etwa 5—10 Jahren oder länger nach der Bebauung einer Baustelle aus dem Hause sich ergebenden Erträge den gezahlten Baustellenpreis auch nicht entfernt verzinsen, sondern nur erst ganz allmählich, im Laufe vieler Jahre könnte das eintreten. Es ist aber doch offenbar, daß die Dinge nicht so liegen, sondern daß im allgemeinen, von besonderen Hausse-Perioden der Baustellenpreise abgesehen, die Preise der Baustellen aus den Hauserträgen sogleich ihre normale Verzinsung finden. Wir vermögen dafür zwar jetzt hier, kein besonderes, weitschichtiges Material mehr durchzugehen und vorzuführen, zweifeln auch, daß es viel in der Richtung gibt; allein unsre Behauptung kann wohl auch ohne das als bewiesen gelten. Zum mindesten wird man annehmen dürfen, daß im allgemeinen keine wesentliche Verweisung der Baustellenpreise für ihre normale Verzinsung auf die Erträge erst lange nach der Bebauung eintretender Jahre stattfindet. Nur auf den einen Beleg wollen wir hier hinweisen, daß nach Prof. A. Voigt*) — übrigens einem heftigen Gegner von uns in der Frage der Bodenpreisbildung — in der Praxis der höchste Preis, den der Baustellenkäufer überhaupt zahlen kann, einfach durch den Hausertrag bestimmt wird — und wir vermögen in der betreffenden Stelle nicht zu sehen, daß da von einem andren Ertrage als von dem ohne weiteres mit der Bebauung zu erzielenden die Rede wäre.

Auch mit der Erklärung des Baustellenpreises als künftiger Differentialrente ist es somit nichts, und so ist schließlich der Schluß unausweichlich: der Baustellenpreis in den Außenteilen unsrer Städte läßt sich überhaupt nicht als Differentialgrundrente erklären: er ist nicht Differentialrente, er kann es nicht sein. Und damit haben wir nun die negativen Beweise, die wir hier zunächst brauchten, erbracht: die in Rede stehenden Baustellenpreise sind im allgemeinen nicht zu erklären aus dem Ackerwerte und den Straßenkosten, sie sind auch nicht zu erklären einfach und allein aus der größeren Nützlichkeit des Baubodens gegenüber dem Ackerboden, sie sind weiter nicht zu erklären als Differentialgrundrente und sie sind endlich auch nicht zu erklären aus einer

*) Kleinhaus und Mietkaserne. Berlin, J. Springer. 1905. S. 95—97.

Verbindung von zweien dieser Momente oder aus allen dreien zusammen.

Den Schutt, der uns den Zugang zur Pforte der richtigen Erkenntnis versperrte, hätten wir damit glücklich abgefahren; nun gilt es, diese Pforte selber aufzubrechen, und das wollen wir im folgenden versuchen! —

4. Die Produktionskosten der Baustelle.

a) Einleitung und Übersicht.

Es ist ein anerkannter und übrigens auch selbstverständlicher Satz der volkswirtschaftlichen Wissenschaft, daß im allgemeinen Güter nicht dauernd unter einem Preise auf dem Markte verkauft werden können, der nicht wenigstens ihre Produktionskosten, zu denen auch der landesübliche Gewinn der Unternehmer zu rechnen ist, deckt. Sinkt der Preis längere Zeit unter diesen Betrag, so werden eine größere Zahl Unternehmer die betreffende Produktion als nicht mehr lohnend aufgeben oder einschränken, dadurch wird das Angebot verringert, und der Preis muß wieder steigen.

Es scheint uns, daß man bereits mit Hilfe dieses einfachen Satzes einen großen Teil des Problems der Baustellenpreise in den Außenteilen unsrer Städte lösen kann, wenn man nur die durch das herrschende System unsrer Stadterweiterung gegebenen Tatsachen kennt und richtig verwertet.

Wer sind die „Produzenten“ unsrer Baustellen? Um wessen Produktionskosten kann es sich also handeln? Die Antwort auf diese Fragen hängt von der Art und Weise der Stadterweiterung ab. Wir haben im vorangehenden Kapitel gesehen, daß der Prozeß der Beschaffung und Verwertung von Baustellen aus der eine Stadt umgebenden rohen Feldflur u. dgl. bei uns in der Hauptsache besorgt und betrieben wurde und wird als „privates, auf Gewinn gerichtetes Geschäft von privaten, spekulierenden Kräften“, und daß diese Kräfte vor allem die sogenannten Terrainunternehmer und daneben noch in einer Anzahl Fälle die Bauenden und die Urbesitzer waren und sind. Diese Stellen haben auch die Kosten der Sache ganz oder doch bis auf mäßige Bruchteile getragen und tun dies noch heute, und um diese Kosten also haben wir uns hier zunächst zu bekümmern, wenn wir von den Produktionskosten der Baustellen reden. Wir lassen nun im folgenden die Fälle der Aufschließung durch die Bauenden oder durch die Urbesitzer oder auch durch öffentliche Stellen zunächst weg und werfen ihnen auch später nur einen kurzen Blick zu; in der Hauptsache halten wir uns an

den Fall, wo die Beschaffung der Baustellen durch die sogenannten Terrainunternehmer erfolgt. Einmal ist dieser Fall außerordentlich verbreitet und insbesondere in unseren größeren Städten anscheinend durchaus der herrschende. Weiter aber ist an ihm das, was wir die Produktionskosten der Baustelle nennen, besonders klar ersichtlich, während in den anderen Fällen allerhand störende Nebenmomente vorliegen. Und endlich gilt das, was für diesen Fall auszuführen ist, mit gewissen Veränderungen zum großen Teile auch für die anderen Fälle.

Welches sind nun die Produktionskosten der Baustelle für den Terrainunternehmer? Sie sind im allgemeinen viel größer als der Laie gewöhnlich annimmt. Da sind zunächst einmal die *Zahlungen für den Erwerb des Landes* von den Vorbesitzern; da sind weiter öfters besondere bedeutende Zahlungen für *kleine*, aber zur Aufschließung notwendige *Landstücke*, die, in der Hand besonders hartnäckiger Vorbesitzer, übernormal teuer bezahlt werden müssen. Dazu treten unter Umständen *besondere Entschädigungsgelder*, etwa wenn Hypotheken vorzeitig gelöscht werden sollen. Es kommen weiter die Kosten der *Straßenanlage* in Betracht, soweit sie nach den örtlichen Bestimmungen die Aufschließenden treffen, und natürlich weiter die Belastung der Baustellen mit Kosten dadurch, daß die *Straßenfläche* aus dem nutzbaren Lande wohl meist unentgeltlich *ausscheidet* und daß die Gesamtkosten mithin auf ein um so viel kleineres Gelände verteilt werden müssen. Es treten ferner hinzu die Kosten, die entstehen durch *auflaufende Zinsen*, indem unter den gegenwärtigen Umständen nicht zu vermeiden ist, daß bei der ganzen Aufschließung schon frühzeitig, lange vor Verwertung der Baustellen, erhebliche Kapitalien in der ganzen Operation festgelegt werden. Theoretisch richtiger wird man freilich einen großen Teil dieser Zinsen mit unter die Zahlungen an die Vorbesitzer buchen. Auch eine bedeutende *Risikoprämie* ist zu rechnen, entsprechend dem starken Risiko der Terrainunternehmer. Endlich ist natürlich die einzelne Baustelle auch mit einem entsprechenden Anteil der gesamten *Verwaltungskosten* des ganzen Unternehmens zu belasten.

Wie man sieht, sind das unter den gegenwärtigen Umständen der Stadterweiterung eine ganze und gewichtige Reihe von Posten — aber freilich ist zu betonen: unter den *gegenwärtigen Umständen* der Stadterweiterung! Schon hier sei gesagt, was im nächsten Kapitel ausführlicher dargelegt werden soll, daß sehr wohl ein anderes, vor allem viel stärker öffentlich-rechtliches System der Stadterweiterung denkbar ist und angestrebt werden sollte, bei dem diese Kosten ganz außerordentlich zusammenschrumpfen würden.

b) Die Preise an die Vorbesitzer. Die Theorie des „schmalen Randes".

Es ist nun notwendig, daß wir auf die angeführten Posten im einzelnen näher eingehen. Im allgemeinen können wir dabei kurz sein; gleich der erste Posten jedoch, die Zahlungen an die Vorbesitzer, erfordert aus verschiedenen Gründen eine ausführlichere Erörterung.

Der Terrainunternehmer muß sich erst in den Besitz des Landes setzen; von Haus aus ist dieses im Besitz der Urbesitzer, die, wie wir im vorigen Kapitel festgestellt haben, im allgemeinen nicht aufschließen. Der Terrainunternehmer wird sein Land entweder von ihnen oder von irgendwelchen Leuten erwerben, die es ihrerseits schon in mehr oder minder spekulativer Absicht von den Urbesitzern erworben haben. Dabei wird den Terrainunternehmern ein andrer Weg als der des freihändigen, gelegentlich auch des Kaufs bei einer Zwangsversteigerung oder des Tausches nicht offenstehen; auf jeden Fall also sind sie darauf angewiesen, die feindliche Festung mit Hilfe des bekannten mit Gold beladenen Esels zu erobern.

Wie hoch mögen nun die Preise sein, welche die Terrainunternehmer an die Vorbesitzer und insbesondere bei Erwerb direkt von den Urbesitzern zahlen? Ziffern vermögen wir da nicht zu bieten; wir zweifeln auch, ob es wesentliches brauchbares Material in dieser Richtung gibt. Aber eine interessante und wichtige Feststellung können wir doch machen: in früheren Jahren hat man in der Umgebung der anwachsenden Städte von den Urbesitzern offenbar sehr vielfach noch recht billig kaufen können, neuerdings dagegen fordern und erzielen schon diese Urbesitzer mehr und mehr sehr beträchtliche Preise. Eine ganze Reihe Beobachtungen, die wir im Lauf der Jahre über diesen Gegenstand gesammelt haben, stimmt in dieser Richtung überein. Nachstehend einige Belege.

In dem Geschäftsbericht für 1902 der großen Heilmannschen Immobiliengesellschaft in München heißt es u. a.:*)

„— Um der Aufgabe (des dauernden Bestehens) gewachsen zu sein, haben wir unser Aktienkapital seinerzeit verdoppelt, und dieses sowie den größten Teil des Gewinnes wieder in Immobilien angelegt. Wir waren dabei in der glücklichen Lage, große Terrains teils billig aus erster Hand, teils ohne eigentlichen Spekulationsaufschlag zu erwerben. Diese Gelegenheit ist überaus selten geworden. Rings um München im weitesten Umkreis unterliegt heute der private Terrainbesitz schon in erster Hand durchgehends einer Bewertung, welche

*) Angeführt nach dem Berichte über den 1. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß, S. 412. Vandenhoeck & Ruprecht, 1905.

bereits die aus der künftigen Entwicklung erwachsenden Vorteile mehr oder weniger eskomptiert und gegenüber der Mühe und dem Risiko der Aufschließung nicht mehr den Gewinn bietet, wie die Mehrzahl unsrer Erwerbungen, bei deren Veräußerung zu mäßigem Preis wir immer noch gute Gewinne erzielen und auch den Käufern eine angemessene Gewinnchance bieten können. . . ."

Weiter heißt es in der Arbeit von Dr. Mewes über „Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. B. während der letzten 40 Jahre (1863—1902)"*) auf Seite 73/74:

„— Die Frage, wer die größeren Gewinne aus der Wertsteigerung des unüberbauten Bodens, namentlich bei seinem Übergang von Ackerland zu Bauland, einstecke, der Urbesitzer (Landwirt) oder der Spekulant, welcher den steigenden Gebrauchswert des Landes erkenne und ausnutze, wird sich für Freiburg allgemein kaum sicher beantworten lassen. Da hier außer Zufälligkeiten lediglich die Voraussicht der Beteiligten entscheidet, so wird während der ersten Jahrzehnte unsrer Periode (1863—1902) der etwas schwerfälligere, weniger orientierte Landwirt meist den geringeren Anteil davongetragen haben. In der neueren Zeit jedoch, wo der Gang der Entwicklung sehr viel klarer geworden ist, geben auch Landwirte ihr Gelände nur zu hohen Preisen her. Größere Vermögensgewinne wird jetzt also im allgemeinen nur mehr derjenige machen können, der früher rechtzeitig und eventuell skrupellos zugegriffen hat. — Die Einzelbeispiele 2 und 3 aus dem Gebiet der Waldseestraße zeigen, daß je nach Sachlage der größere Gewinn sowohl dem Urbesitzer wie dem Spekulanten zufallen kann. — — —"

Und Prof. Andreas Voigt sagt in seinem Buche „Kleinhaus und Mietkaserne"*) auf Seite 167/68 und 169 u. a.:

„— Könnte man also ihn (d. h. den Spekulanten) überhaupt ausschalten und immer direkt vom ursprünglichen Besitzer kaufen, würde man dann nicht immer billiger kaufen und auch die Wohnungen billiger herstellen können? — Im Anfang vielleicht an einigen Orten, aber nicht immer und überall, und sicher nicht auf die Dauer. Stellenweise ist schon heute der Bauer ein ebenso guter Spekulant wie der Städter; jener weiß sehr wohl, was sein Boden diesem wert ist, und wo er es noch nicht ist, wird er bald so „aufgeklärt" werden, wenn nicht durch Nachbarn und Käufer, so durch die Bodenpolitiker selbst, wenn sie seinen Boden, um ihn im Preise niedrig zu halten, mit einer seinem zukünftigen Wert als Bauland entsprechenden Baustellensteuer belegen. — — — — —

. . . .

. . . . — Der Bauer der Zukunft wird nicht mehr wie die ersten vielgenannten Schöneberger Bauern vom Steigen der Preise überrascht werden, sondern er wird lange vorher den Zeitpunkt herannahen sehen, wo sein Boden einen bestimmten Wert erreicht hat, und wird wie der Spekulant sagen: Nicht

---

*) Karlsruhe, G. Braunsche Hofbuchdruckerei. 1905. 2 ℳ.

*) Berlin, J. Springer. 1905.

unter dem und dem Preise.*) — Man wird dann allerdings nicht, wie es heute noch manchmal möglich ist, Boden zu Gelegenheitspreisen unterm Wert vom Bauern erstehen können. Alle werden spekulieren, und die Preise des Bodens werden dadurch früher als jetzt zu steigen anfangen, in den früheren Stadien der Entwicklung und daher auch im Durchschnitt höher stehen; der Endwert, der des baureifen Landes aber, wird dadurch nicht wesentlich berührt werden. —"

Die Erklärung für diesen Unterschied zwischen früher und heute ist in den angeführten Stellen ja schon angedeutet: in den früheren Jahrzehnten kannte der Urbesitzer die Möglichkeit, aus seinem Boden mit Hilfe der städtischen Entwicklung Gold zu machen, noch nicht recht und ließ sich daher den Vorteil von findigen Spekulanten aus der Hand winden; heute aber, nachdem die immer weitere Ausdehnung der Städte in der öffentlichen Meinung den Charakter einer regelmäßigen und notwendigen Erscheinung gewonnen hat und nachdem die ungeheueren Gewinne, die sich auf Grund dieser Ausdehnung aus dem bisher ländlichen Boden ziehen lassen, allgemein bekannt geworden sind, glaubt auch der Urbesitzer schon auf außerordentliche Preise für sein Land Anspruch zu haben. Es eröffnen sich auf diese Weise, wenn wir nicht zu ganz andren Grundlagen unsrer Stadterweiterung und unsres Bodenrechtes übergehen, die angenehmsten Aussichten für die Stadtbevölkerung: steigende Verteuerung des Bodens und der Mieten, immer stärkere Absperrung von der Natur, immer völligere Unmöglichkeit, dem erbarmungslosen Mechanismus der Verteuerung der räumlichen Grundlage des ganzen städtischen Daseins zu entgehen!

Daß die Terrainunternehmer also jetzt sehr häufig schon von den Urbesitzern sehr teuer kaufen werden, ist wohl sicher. Kaufen sie aber nicht von diesen, sondern von irgendwelchen Spekulanten, so werden sie wohl auch nicht billiger, eher vielleicht teurer darankommen.

Wir würden indes unsre Aufgabe nur sehr schlecht gelöst haben, wenn wir uns mit der einfachen Feststellung begnügten, daß die Terrainunternehmer mehr und mehr schon an die Vorbesitzer für das Land hohe Preise zahlen müssen. Es erhebt sich vielmehr die Frage: woher kommen diese hohen Preise? Von Produktionskosten kann hier wenigstens doch noch keine Rede sein, es handelt sich ja noch um den rohen, unaufgeschlossenen Acker, an dem noch gar nichts geschehen ist. Und die Antwort, die Prof. A. Voigt und andere zu geben geneigt sind, daß der Preis des rohen Ackers einfach der vorausdiskontierte Wert des späteren bebauten Bodens sei, dieser letztere Wert aber wiederum einfach durch den Überschuß der Mieten über die Baukosten usw. bestimmt werde,

*) Meyer (Gießen) a. a. O. S. 35.

daß diese letzten Endes einfach die Mieten auch den Preis des als Bauland zu betrachtenden Ackers bestimmten, — diese Antwort ist keine Antwort. Denn dann fragt es sich einfach weiter, wie es kommt, daß die Mieten regelmäßig einen solchen Überschuß, der als Preis des Bodens zu betrachten ist, gewähren, und darauf gibt es dann offenbar keine andre Antwort als die, daß sie dies deshalb tun, weil der Bodenpreis zu den notwendigen Produktionskosten der Wohnung gehört und dieser Teil der Produktionskosten in dem Marktpreis der Wohnungen so gut wie die andren Teile seine Deckung finden muß. Warum aber dieser Teil der Produktionskosten der Wohnungen, nämlich die Bodenpreise, so hoch sind, das erfahren wir auf die Art nicht, und wir sind also mit der angeführten Antwort ungefähr so weit wie zuvor.

Nein, um hier eine genügende Erklärung zu finden, muß man tiefer in das Tatsachenmaterial eindringen. Das erfordert nun freilich eine etwas weiter ausholende Erörterung, und ihr können wir uns — so gern wir es auch täten — hier nicht entziehen. Wir hoffen indes dafür durch ein wichtiges Stück Erkenntnis belohnt zu werden.

* *
*

Es ist eine feststehende volkswirtschaftliche Wahrheit, daß Güter, die monopolistisch in einer oder wenigen Händen vereinigt sind oder die doch wenigstens nur einer sehr beschränkten Konkurrenz unterliegen, weit über ihre Produktionskosten im Preise steigen können, und dies wird auch tatsächlich meist der Fall sein, wenn sich eine sehr starke, dringliche und zahlungsfähige Nachfrage auf sie richtet. Weiter ist auch das nicht wunderbar und bedarf keiner besonderen Erklärung, daß Güter, von denen mit Sicherheit oder doch wenigstens Wahrscheinlichkeit angenommen wird, daß sie in absehbarer Zeit in eine solche monopolähnliche Stellung einrücken werden, schon lange Zeit vorher einen erhöhten Preis haben, indem ihr künftiger Wert vorausdiskontiert wird. Wir glauben nun, daß man mit Hilfe dieser beiden Sätze das hier vorliegende Problem sehr wohl lösen kann, aber es wird freilich gelten, zu diesem Ende die Tatsachen genau auseinanderzulegen.

Um das bereits bebaute Gebiet unsrer Städte und teilweise in dieses hinein lagert sich ein mäßiger Vorrat von fertigen Baustellen; öfters ist sogar auch so gut wie kein solcher Vorrat vorhanden. An diese Baustellen bzw. direkt an das bereits bebaute Gebiet schließt sich dann unmittelbar das noch unaufgeschlossene Land. Wir behaupten nun, daß die Besitzer des zunächst anschließenden schmalen Randes dieses noch unaufgeschlossenen

Geländes sich in einer monopolähnlichen Stellung gegenüber der Nachfrage befinden oder doch wenigstens in einer Stellung, wo sie nur einer sehr beschränkten Konkurrenz ausgesetzt sind. Die Tiefe dieses „schmalen Randes" möchten wir, bei größeren Städten wenigstens, etwa soweit bemessen, wie üblicherweise, wenn es zur Aufschließung kommt, der Straßenbau hinauserstreckt wird.

Wieso haben nun die Besitzer dieses Landstreifens eine monopolähnliche Stellung? Zunächst befinden sie sich, in unseren anwachsenden Städten wenigstens, einer starken und dringlichen Nachfrage gegenüber. Die wachsende Bevölkerung will und muß unterkommen, und sie vermag an und für sich auch, wenn es eben nicht anders geht, ziemlich hohe Preise für den Boden aufzubringen, zumal wenn sie nach Art unsres Mietkasernensystems in großen Haufen auf relativ kleinen Landstücken zusammengepfercht wird. Damit, in welcher konkreten Form die Nachfrage nach dem Gelände dieses schmalen Randes auftritt, wollen wir uns hier nicht abgeben — genug: sie ist vorhanden, sie ist stark, sie ist dringlich, und sie ist zahlungsfähig.

Der Nachfrage gegenüber stehen zunächst die fertigen Baustellen. Aber ihr Vorrat ist im allgemeinen nicht so sehr groß, wir werden davon weiter unten noch reden; und in den meisten Fällen werden einige Jahre Wachstum der betreffenden Stadt genügen, um ihn völlig aufzuzehren, oft sogar ein viel geringerer Zeitraum. Natürlich wird dieser Zustand völligen Aufgezehrtseins der fertigen Baustellen, in größeren Städten wenigstens, in der Regel nicht eintreten: ehe es so weit kommt, wird weiter aufgeschlossen. Aber daraus ergibt sich eben ohne weiteres, daß in diesen Fällen eine starke Nachfrage nach unaufgeschlossenem Lande, das sich zur baldigen Aufschließung eignet, herrscht, trotzdem noch ein größerer Vorrat an fertigen Baustellen vorhanden ist. Wo aber kein ins Gewicht fallender Vorrat an fertigen Baustellen zwischen dem Bedürfnis der wachsenden Bevölkerung und seiner Befriedigung steht, da ist natürlich erst recht eine starke und dringliche Nachfrage nach unaufgeschlossenem Lande zur baldigen, ja zur sofortigen Aufschließung vorhanden. Für diese Nachfrage nach unaufgeschlossenem Lande zwecks baldiger Heranziehung zur tatsächlichen Aufschließung und Bebauung steht nun aber, soviel wir zu sehen vermögen, praktisch jeweils nur das Gelände unsres schmalen Randes und auch dieses im einzelnen Augenblicke längst nicht vollständig zur Verfügung. Das über den schmalen Rand hinausliegende Gelände kommt aus einer Reihe von Gründen praktisch fast nicht in Betracht, und aus einer weiteren Reihe von Gründen scheiden aus dem Gelände des

schmalen Randes selber im gegebenen Augenblicke eine Anzahl Stücke aus. Eine Reihe weiterer Umstände endlich bewirken dann noch eine besondere Befestigung der Stellung der Besitzer des verfügbar bleibenden Restes.

Wenden wir uns erst der Behauptung zu, daß jeweils das über den schmalen Rand hinausliegende Gelände praktisch im allgemeinen nicht in Betracht kommt. Dafür gibt es verschiedene Gründe.

Zunächst würde dieses Gelände, auch wenn es gleichzeitig oder noch vor dem vorgelagerten, direkt an die fertigen Baustellen bzw. das bereits bebaute Gebiet anschließenden unaufgeschlossenen Lande aufgeschlossen und auch mit dem bereits bebauten Stadtgebiete in direkte Verbindung gesetzt würde, doch nur in geringem Umfange zum Verkaufe als Baustellen kommen, solange eben nicht das vorgelagerte Gelände aufgeschlossen und wenigstens einigermaßen bebaut ist. Voraussetzung ist dabei natürlich, daß neben dem in Rede stehenden entfernteren Gelände auch näheres, im schmalen Rande gelegenes zur Bebauung zur Verfügung steht. Denn unsere städtische Bevölkerung hat eine starke Abneigung dagegen, in isoliert stehende, vom geschlossenen bebauten Ortsgebiete durch längere unbebaute Strecken abgetrennte Straßen und Häuser zu ziehen, und das ist auch ganz erklärlich. Das Gefühl der persönlichen Sicherheit, insbesondere bei Ausgängen abends und nachts, ist unter solchen Umständen weit geringer, und das fällt namentlich für den weiblichen und den jugendlichen Teil der Bewohnerschaft doch stark ins Gewicht. Ferner ist natürlich auch die einfache Entfernung von allem, worin man auf das bereits bebaute Gebiet angewiesen ist — von dort wohnenden Bekannten, Verwandten, von den Amtsstellen, Schulen, Läden usw. usw. — an und für sich ein großer Übelstand, zumal solche isoliert gelegene Ansiedlungen wohl meist zunächst nur nach einer Seite einen rechten Zugang haben werden, nach den andren sich also überdies noch bedeutende Umwege notwendig machen.

Privatdozent Dr. Adolf Weber in Bonn hat sich in seinem, von uns schon im vorigen Kapitel erwähnten Buche „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt"*) gegen diese Anschauung sowie auch gegen einige weitere Gründe gewandt, die wir schon früher in einem im Druck erschienenen Vortrage über „Die städtische Bodenfrage"**) für die monopolähnliche Stellung des „schmalen Randes"

*) Leipzig, Duncker & Humblot, 1904.

**) Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1904. 50 S.

angeführt hatten. An der hierher gehörigen Stelle seines Buches, auf Seite 89/90, sagt er folgendes:

„Der Einwand wird entkräftet durch Hinweis auf die tatsächlichen Verhältnisse. Wohl allen Städten sind einzelne Karrees und einzeln stehende Häuser vorgelagert. Die Unannehmlichkeiten und Gefahren der Einwohner sind nicht größer, sondern geringer als die mit dem Wohnen in dunklen Gassen und Hinterhäusern im Innern der Stadt verbundenen.

In München wurde es sogar während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts als ein Übelstand beklagt, daß die entferntesten Teile der Straßenanlagen wegen des wohlfeileren Ankaufspreises der Bauplätze mit Gebäuden besetzt wurden, während für die Ausfüllung der großen Zwischenräume bis zu den der Stadt nähergelegenen Bauten nach dem Verhältnis der Bevölkerung und des Bedürfnisses kaum jemals eine Hoffnung gegeben sei (v. Renauld). Und damals gab es nicht einmal Straßenbahnen! — — — — — — — — —"

Allein diese Ausführungen beweisen nicht, was sie beweisen müßten, um eine Widerlegung zu sein, nämlich daß keine solche Abneigung der Bevölkerung gegen isolierte Straßen und Ansiedlungen draußen im freien Felde besteht, wie wir behauptet haben, oder doch nicht in solcher Stärke, daß dadurch ein wirkliches wesentliches Hindernis für die Heranziehung des über den schmalen Rand hinaus gelegenen Geländes zur Aufschließung gegeben sei. Gewiß kommen wohl beinahe überall in unsren Städten, wie Dr. Weber sagt, vorgelagerte „einzelne Karrees und einzeln stehende Häuser" vor. Aber Dr. Weber hat nicht nachgewiesen, daß dies in einem Umfange und in einer Art und Weise der Fall sei, woraus man den Schluß auf Nichtbestehen der in Rede stehenden Abneigung zu ziehen hätte. Bis dieser Nachweis erbracht ist, sind wir berechtigt anzunehmen, daß es sich hier eben um Ausnahmen handelt, die sich durch besondere Verhältnisse erklären werden. Weiter, wenn Dr. Weber anführt, daß die Unannehmlichkeiten und Gefahren in unsrem Fall nicht größer seien, sondern geringer als die mit dem Wohnen in dunklen Gassen und Hinterhäusern im Inneren der Städte verbundenen, so kann die Richtigkeit dieser Behauptung an sich dahingestellt bleiben. Aber angenommen, es ist so, wie Dr. Weber sagt: so beweist das doch noch gar nichts für den vorliegenden Fall. In die dunklen Gassen und Hinterhäuser muß die Bevölkerung ziehen, leider! es bleibt ihr meist keine Wahl. Im vorliegenden Falle dagegen handelt es sich doch um die Frage, ob, wenn man zunächst einmal annimmt, daß die Bevölkerung die Wahl hat zwischen Ansiedlung auf dem unmittelbar anschließenden und dem entfernter liegenden, isolierten unaufgeschlossenen Gelände, dann schon ihre eignen Gewohnheiten und Neigungen dieses letztere in hohem Grade ausschließen.

Übrigens können wir für unsre Ansicht von der Sache zwei Zeugnisse von Männern aufführen, die nicht uns in der Auffassung der städtischen Bodenfrage nahestehen, sondern Herrn Dr. Weber, nämlich von Prof. v. Philippovich und Prof. Andreas Voigt. Ersterer sagte als Korreferent bei den Verhandlungen über die Wohnungsfrage des Vereins für Sozialpolitik in München i. J. 1901 u. a. folgendes:*)

„Wir haben es mit dem am schwersten zu überwindenden Faktor im menschlichen Leben, mit der Gewohnheit und Bequemlichkeit, in erster Linie zu tun. Das Publikum schätzt die Annehmlichkeit des Wohnens in dichter besiedelten Gegenden auffallend hoch ein, denn der Verkehr wird dadurch erleichtert, die Erwerbsstätten sind rascher aufgesucht, Pausen können benützt werden, um nach Hause zu kommen, der Unterricht der Kinder, die Versorgung der Küche, die Erledigung der Einkäufe für den Haushalt gehen glatter und, was auch nicht unterschätzt werden darf, billiger vor sich als bei entfernterem Wohnen.

Darum drängen sich die Mieter in den zentralen Lagen mehr zusammen. Ich bin der Überzeugung, daß eine Untersuchung der Zahl leerstehender Wohnungen in konzentrischen Ringen um den Stadtmittelpunkt eine Zunahme der Leerstehung in dem Maße der Entfernung von diesem Mittelpunkte ergebe.

Nur wenn gute und billige Verkehrsgelegenheiten vorhanden sind, wenn die Neigungen und Gewohnheiten der Mieter, in entfernteren Außenlagen zu wohnen, schon entwickelt sind, wenn die Versorgung von Küche und Haushalt und die Erziehung der Kinder nicht zu schwer vor sich geht, wenn die Straßen, deren Beleuchtung, Wasser- und Kanalisationsverhältnisse einigermaßen gut durch die Stadtverwaltung geregelt sind, kann der Außenboden einen bestimmenden Einfluß auf die Mietwerte der inneren Stadtteile, wenigstens in einem beschränkten Maße ausüben. . . . .
. . . .

Nun sind aber selten jene allgemeinen Wohnbedingungen in den Außenlagen befriedigende, weil die Verkehrsmittel nicht nach allen Richtungen hin gleichmäßig gut entwickelt werden, weil der Straßen-, Beleuchtungs- und Kanalisationsaufwand seitens der Stadtverwaltungen möglichst eingeschränkt wird. Die Folge davon ist, daß die hemmende Wirkung der von den Außenböden ausgehenden Konkurrenz nicht rasch und nicht stark genug eintreten kann. Sind aber diese Bedingungen befriedigt worden, dann haben die Innengründe immer noch den Vorteil voraus, daß die Mieter daselbst an Verkehrskosten ersparen und den Wert der Nähe zum Arbeitsplatz veranschlagen. Für das geschäftliche Leben endlich ist der Außenboden nur in sehr geringem Maße eine Konkurrenz, nämlich nur dort, wo sich bereits geschäftliche Zentren ausgebildet haben, wie dies in Wien mit einigen von der ganzen Stadt aus besuchten Straßenzügen der Fall ist. Im übrigen aber hilft es einem Geschäftsmann

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. 98, S. 50 und 51.

nicht, wenn er an der Peripherie für ein Lokal nur 200 Fl. Jahreszins bezahlen muß, für welches er im Innern der Stadt 1000 Fl. bezahlen müßte, denn es liegen hier vollständig getrennte Märkte vor. — — —"

Und Prof. A. Voigt bringt in seinem schon mehrfach erwähnten Buche „Kleinhaus und Mietkaserne" auf Seite 94, 95 und 138 u. a. folgende Stellen:

„— Der reine Bauunternehmer, der nicht zugleich auch Bodenspekulant ist, kauft Baustellen zur sofortigen Bebauung, also meistens unmittelbar an der Bebauungsgrenze. Weiter hinaus im freien Felde wird er sich schwerlich zu bauen entschließen, selbst wenn die erforderliche Straßenanlage vorhanden ist, weil ein isoliert stehendes Haus schlecht zu vermieten ist und daher nicht auf vollen Ertrag rechnen kann, bis die Lücken zwischen ihm und der Baugrenze ausgefüllt sind. . . . .
Jeder vernünftige Bauunternehmer wird die Lücken zu meiden suchen, weil sie ihm nur Schaden bringen, da die Wohnungen, selbst einer noch nicht voll ausgebauten Straße, sich schwerer vermieten, also leichter leer stehen bleiben oder sich mit niedrigeren Mieten begnügen müssen, als die einer lückenlosen Straße. Der „Lückenbau" ist also ein unvermeidliches Übel für die Unternehmer, keineswegs ein Vorteil bringender Spekulationstrick. Je näher sich ein Bauunternehmer an schon bestehende und bewohnte Miethäuser anschließen kann, desto lieber ist es ihm. Von „zahlreichen Komplexen" von Bauland, die innerhalb der Bebauungsgrenze unbebaut liegen bleiben, wie Eberstadt*) behauptet, wird außer ihm wohl niemand etwas bemerkt haben. Wo in einzelnen Fällen ein größeres Bauterrain unbebaut bleibt, hat es immer besondere Gründe und äußerst selten schlägt das Liegenbleiben zum Vorteil der Besitzer aus.

. . . .

Gewiß, Grundstücke bleiben Jahre und Jahrzehnte — Jahrhunderte kann man hinzufügen — unbebaut liegen, aber doch nur solche, die nicht baureif sind, an deren Bebauung niemand noch denkt, weil keiner in ein weit von der Bebauungsgrenze im Felde stehendes Miethaus ziehen würde." . . . .

Nach allebem glauben wir trotz Dr. Webers Widerspruch an unsrer Anschauung festhalten zu sollen.

Ein zweiter Grund, um das über den schmalen Rand hinaus gelegene Gelände für die Aufschließung zunächst nicht recht in Betracht kommen zu lassen, liegt in den bedeutenden Kosten der verbindenden Straßenanlage, die dann notwendig wäre. Um über den schmalen Rand hinauszukommen, müßten die weiter draußen Liegenden doch immerhin ein ganzes Stück Verbindungsstraße schaffen, und daß eine solche Straße nach unsren deutschen Begriffen von Straßenherstellung nicht billig werden würde, zumal wenn sie als einzige

*) Internationaler Wohnungskongreß. Düsseldorf. S. 77.

Zufahrt zu einer größeren Kolonie dienen soll, ist anzunehmen. „Ein einziger Kilometer neuer Straße von etwa 20 Meter Breite mit gutem Pflaster“, sagte Oberbürgermeister Oehler-Halberstadt 1904 auf dem IV. preußischen Städtetag, „erfordert unter günstigen Verhältnissen ohne Grunderwerb ein Anlagekapital von 200000 ℳ.“ Entweder nun sind die draußen Aufschließenden überhaupt im Besitze auch des vorliegenden Landes, so daß sie das Land für die Verbindungsstraße und an ihr nicht besonders zu erwerben brauchen. Dann können sie sich durch Aufschließung des Landes längs der Verbindungsstraße schadlos halten. Aber dieser Fall wird, aus verschiedenen Gründen, selten sein. In der Regel wird derjenige, der jenseits des schmalen Randes aufschließen will, das Land für die Verbindungsstraße und an ihr erst besonders erwerben müssen, und das wird ihm leicht so viel kosten, daß aus dem Grundbesitz an der Verbindungsstraße keine Deckung mehr für die Kosten dieser herauszuschlagen ist — vorausgesetzt, daß dazu für den draußen Aufschließenden überhaupt eine Möglichkeit vorliegt. Ist auch am Ende dieses ganze Moment nicht so außerordentlich hoch zu veranschlagen, so fällt es doch immerhin in die Wagschale.

Weit wichtiger als diese beiden eben angeführten Momente sind jedoch, schätzen wir, zwei weitere, übrigens miteinander verbundene: nämlich die große *rechtliche Schwierigkeit*, um nicht zu sagen Unmöglichkeit, *ohne die Einwilligung der Besitzer des schmalen Randes überhaupt an das dahinter gelegene Land heranzukommen*, und weiter die *Straßenbaupolitik unsrer Gemeinden*. Gehen wir zuerst auf das erstgenannte dieser beiden Momente ein.

Wenn das über den schmalen Rand hinaus gelegene Gelände aufgeschlossen werden soll, so ist es selbstverständlich, daß dazu Verbindungsstraßen nötig sind, die den schmalen Rand durchkreuzen. Sind nun die Besitzer des schmalen Randes mit der Sache einverstanden und geben sie das für die betreffenden Verbindungsstraßen nötige Land freiwillig her, so ist die Sache ja gut. Aber in der Regel werden sie nicht einverstanden sein und das zu den Straßen nötige Land *nicht* so ohne weiteres hergeben. Ist das hinter dem schmalen Rande gelegene Land in der Hand anderer Besitzer, so haben die vorliegenden Besitzer des schmalen Randes natürlich das dringende Interesse, diese drohende Konkurrenz auszuschließen. Sind sie aber selber die Besitzer des weiter hinten liegenden Landes, so werden sie auch dann sehr oft gewichtige Gründe haben, dieses Land zunächst vom Markte fernzuhalten. Verkauften sie es an Fremde zur Aufschließung, so hätten sie, wenn sie auch durch den Verkauf einen Gewinn machten, sich doch eine

Konkurrenz für ihr vorderes Land auf den Hals geladen; und das gleiche wäre der Fall, nur ohne Verkaufsgewinn, wenn sie selber das hintere Land aufschlössen. Kurz, wir werden weitaus in der Mehrzahl der Fälle damit rechnen müssen, daß die Besitzer des schmalen Randes das zu den Verbindungsstraßen zu der Aufschließung weiter hinten nötige Land nicht ohne weiteres hergeben.

Natürlich wird man es ihnen, wenigstens wohl in vielen Fällen, abkaufen können, entweder indem man nur das zu den Verbindungsstraßen nötige Land kauft oder indem man das ganze Land der Besitzer des schmalen Randes erwirbt und sich so den Zugang nach hinten eröffnet. Aber das dürfte in der Regel sehr große Geldopfer erfordern, und wenn dann auch glücklich der Zugang zu einem größeren Stück Gelände eröffnet ist, so versperrt dieses doch seinerseits wieder bis zu einem gewissen Grade den Zugang nach weiter hinten und das Spiel kann leicht von neuem beginnen.

Es fragt sich also, ob es nicht Mittel gibt, die Besitzer des schmalen Randes zur Abtretung des für die Verbindungsstraßen benötigten Landes zu *zwingen*. Zunächst kommt da natürlich das Enteignungsrecht auf Grund der Spezialgesetze über Entziehung oder Beschränkung des Grundeigentums in Frage. Aber im vorliegenden Falle dürfte es im allgemeinen versagen. In den Enteignungsgesetzen von Preußen und Sachsen wird als Voraussetzung der Enteignung gefordert das Vorliegen eines öffentlichen Interesses bei dem Unternehmen, zu dessen Gunsten enteignet werden soll, und ähnlich dürfte es auch in den andren Bundesstaaten stehen; das bayrische Enteignungsgesetz vollends ist anerkanntermaßen überhaupt durchaus veraltet und unzureichend. Nun bestreiten *wir* gewiß nicht, daß die Sorge für eine richtige Stadterweiterung, daß die Aufschließung weiter Bauflächen ein in hohem Grade dem öffentlichen Nutzen dienendes Unternehmen ist, aber das ist leider nicht die herrschende Auffassung. Es ist ja vielmehr gerade der Jammer in unsrer Stadterweiterung, daß dieses Geschäft, obwohl es nach Anerkennung seines öffentlich-rechtlichen Charakters und nach Anwendung durchgreifender Zwangsgewalt förmlich schreit, doch bisher in seinen wichtigsten Teilen behandelt wird wie ein andres privates Geschäft auch. Einen ausführlichen Beweis dafür haben wir ja im vorigen Kapitel erbracht. In unsrem hier vorliegenden Falle handelt es sich um die Ermöglichung der Aufschließung von Land jenseits des schmalen Randes. Welches im allgemeinen sind die Stellen, welche das zu unternehmen in Betracht kämen nach dem gegenwärtigen Stande unsrer Verhältnisse? In der Hauptsache doch *private* Stellen: Terrainunternehmer, Bauende, hin

und wieder auch Urbesitzer. Diesen privaten Stellen in einem etwaigen Streben auf Aufschließung des hinteren Landes zu Hilfe zu kommen durch Erzwingung der Verbindungsstraßen durch den schmalen Rand hindurch, dürfte selbst heute noch der herrschenden Auffassung bei unsren Verwaltungsbehörden, Gemeinden, Gerichten usw. nicht als eine durch das öffentliche Wohl geforderte Handlung, sondern einfach als eine Vorschubleistung für private Interessen erscheinen. Und in dieser Beleuchtung gesehen bietet der vorliegende Fall natürlich keine Möglichkeit zur Anwendung des Enteignungsrechtes! —

Daß unter besonderen Umständen das Enteignungsrecht für Straßenanlegung auch in unsrem Falle hier auch nach der bisher herrschenden Anschauung anwendbar erscheint, bestreiten wir nicht, z. B. wenn für die betreffende Straße ein besonders starkes Verkehrsbedürfnis spricht oder vielleicht auch, wenn zur Beseitigung eines akuten, starken Wohnungsmangels die Aufschließung neuen Baugeländes jenseits des schmalen Randes nötig und ohne Enteignung nicht zu erzielen ist. Aber das sind Ausnahmen, der gewöhnliche, regelmäßige Fall wird dadurch nicht betroffen.

Nun kann man freilich das Recht, eventuell zwecks Anlegung von Straßen zur Enteignung des nötigen Landes zu schreiten, nicht nur auf die besonderen Enteignungsgesetze stützen; es gibt außerdem auch noch Spezialbestimmungen, welche hier einschlagen. So sagt vor allem das preußische Straßen- und Baufluchtengesetz von 1875 in § 11, indem es sich auf den Termin der Offenlegung des ordnungsgemäß festgestellten Planes von Fluchtlinien bezieht, im letzten Satze: „Geichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigentümer zu entziehen.“ Und in dem Allgem. Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 heißt es in § 67:

„Wenn

a) zur Verbreiterung, Geradelegung oder Fortsetzung der für den inneren Ortsverkehr bestimmten Straßen, Wege und Plätze,

b) zur Anlegung und Durchführung neuer dergleichen,

(c—f betreffen andre Sachen)

Grundeigentum erworben oder eine Grunddienstbarkeit auferlegt werden muß, so kann auf den durch die Baupolizeibehörde zu vermittelnden Antrag der Gemeindevertretung mit Genehmigung des Ministeriums des Innern, auch wider Willen des betreffenden Eigentümers, gegen Entschädigung das benötigte Grundeigentum enteignet und die Dienstbarkeit auferlegt werden, soweit dies im öffentlichen Interesse geboten erscheint.“

Und ähnliche Bestimmungen mag es auch in andren Bundesstaaten geben.

Allein auch mit diesen Bestimmungen ist im vorliegenden Falle nicht viel geschafft. Einmal ist das so verliehene Enteignungsrecht doch auch an gewisse Voraussetzungen gebunden, von denen es zweifelhaft ist, ob sie in unsrem Falle immer erfüllt sein werden. In der oben angeführten preußischen Bestimmung z. B. ist vorausgesetzt, daß für die zu enteignenden Straßenstücke ein ordnungsgemäß festgestellter Fluchtlinienplan besteht — eine Voraussetzung, die namentlich in kleinen Gemeinden gewiß oft nicht für alle Teile des schmalen Randes erfüllt ist. Weiter und vor allem aber ist nach der preußischen Bestimmung nur die Gemeinde enteignungsberechtigt, und es ist wohl sehr fraglich, ob es überhaupt irgendwo in Deutschland eine gesetzliche Bestimmung gibt, abgesehen von den allgemeinen Enteignungsgesetzen, nach der Land für die Anlegung städtischer Straßen in den Außenbezirken enteignet werden könnte, ohne daß der Enteignungsberechtigte die Gemeinde wäre oder wenigstens ihr Einverständnis notwendig wäre.

Werden aber die Gemeinden geneigt sein, die ihnen so auf Grund von Spezialbestimmungen etwa zustehende Enteignungsbefugnis zugunsten des hier vorliegenden Falles, nämlich der Schaffung von Verbindungsstraßen durch den schmalen Rand hindurch zur Aufschließung des weiter hinausliegenden Landes,' fleißig zu gebrauchen? Im allgemeinen wohl kaum. Einmal widerspräche das doch außerordentlich den Tendenzen der Straßenbaupolitik, die unsre Gemeinden überhaupt treiben und auf die wir sogleich unten zu sprechen kommen. Zum andren aber darf, wie schon im VI. Kapitel Seite 168 erwähnt worden ist, bei den Gemeinden überhaupt keine große Neigung angenommen werden, ohne dringende Not zur Enteignung zu greifen. Dafür ist der dazu nötige Prozeß viel zu umständlich und dafür sind namentlich die Ungewißheit über die am letzten Ende aus der ganzen Operation erwachsenden Kosten und die Gefahr, daß diese sehr hoch auslaufen, viel zu groß. Es bleibt somit dabei, daß auch mit der Enteignung auf Grund dieser Spezialbestimmungen im vorliegenden Falle praktisch nur wenig zu machen ist.

Freilich geben wir nicht nur gerne zu, sondern möchten sogar selber darauf aufmerksam machen, daß wir uns mit diesen ganzen Ausführungen über die Unzulänglichkeit des Enteignungsrechtes im vorliegenden Falle auf einem etwas schwankenden Boden bewegen. Um ein wirklich sicheres Urteil zu ermöglichen, müßte man nicht nur die Gesetzgebung — und zwar nicht nur die eigentlichen Enteignungsgesetze — genau und umfassend durchmustern, sondern sich auch über ihre Handhabung und Auslegung einen genauen Überblick verschaffen. Diese ganze Aufgabe vermochten wir natürlich hier nicht zu lösen. Wir

konnten nur auf Grund unsrer allgemeinen Kenntnis der Vorgänge in der Stadterweiterung und der allgemeineren Bestimmungen und Anschauungen über Enteignung in Deutschland urteilen, glauben jedoch nicht, daß wir gerade weit von der Wirklichkeit abgeirrt sind.*)

Unterstellen wir aber einmal unsre eben entwickelten Anschauungen als richtig, so ist damit auch das hier in Rede stehende weitere große Hindernis festgestellt, das der Heranziehung des über den schmalen Rand hinaus gelegenen Landes als Konkurrenz zu diesem schmalen Rande entgegensteht. Man kommt eben an dieses jenseits des schmalen Randes gelegene Gebiet nicht heran, weil es nach den derzeit gegebenen Verhältnissen kaum möglich ist, wider den Willen der Besitzer des schmalen Randes Verbindungsstraßen durch diesen hindurchzulegen.

Endlich aber ist das jenseits des schmalen Randes gelegene Land auch noch aus einem vierten wichtigen Grunde ausgeschlossen und dieser liegt in der Straßenbaupolitik unsrer Gemeinden. Anderswo als an einigermaßen ordentlich hergestellten Straßen kann bei uns in Deutschland im allgemeinen nicht gebaut werden (vgl. oben S. 193—95), ob aber solche Straßen entstehen, das hängt nicht nur von den Aufschließenden, sondern auch von der Einwilligung der Gemeinden ab. Sie können, wie wir oben auf Seite 196—99 gesehen haben, die Entstehung solcher Straßen verhindern: indirekt durch Nichtfestsetzung von Fluchtlinien und direkt durch Nichtgenehmigung der Ausführung auch solcher Straßen, welche durch Fluchtlinien oder Bebauungspläne vorgesehen sind. Auch dürften die Gemeinden in dem ihnen gut scheinenden Gebrauche dieser Befugnisse durch Rechtsmittel usw. tatsächlich nur wenig gestört werden können. Im übrigen behandeln wir hier und nachstehend die Sache so, als

---

*) Herr Dr. A. Weber-Bonn hat auch hier wiederum in seinem schon oben zitierten Buche „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt" (S. 89 u. 90) unsre Anschauung bestritten, die wir in dem gleichfalls bereits oben erwähnten gedruckten Vortrage schon 1904 angedeutet hatten. Aber Herr Dr. Weber trifft auch hier wieder nicht den Kern der Sache. Er begnügt sich damit, unsrer Anschauung gegenüber auf die bestehenden Enteignungsgesetze hinzuweisen und meint, daß die preußische Regierung das preußische Gesetz nicht allzu eng auslege. Auf diese Darlegungen näher einzugehen, erübrigt sich nach den obigen Ausführungen im Texte. Nur darauf möchten wir hinweisen, daß Herr Dr. Weber auf den entscheidenden Punkt, ob nach der gegenwärtigen Behandlung unsrer Stadterweiterung die Enteignung für Straßenanlegung in den Außenbezirken überhaupt als ein dem öffentlichen Nutzen dienendes Unternehmen im allgemeinen angesehen wird, gar nicht gekommen ist.

ob immer nur die Gemeinden die in Rede stehenden Befugnisse zu handhaben hätten, obwohl das schon in der I. Instanz nicht immer und in den weiteren gar nicht zutrifft. Aber wir glauben mit Recht annehmen zu dürfen, daß, soweit andre Stellen mitzureden haben, diese sich bisher im allgemeinen von den gleichen Rücksichten leiten lassen, die wir nachstehend für die Gemeinden darlegen. Und deswegen stellen wir eben einfach nur auf diese letzteren ab.

Bei den Gemeinden herrscht nun aber im allgemeinen zunächst einmal die Tendenz, den Vorrat an unbebauten, aber anbaufähigen Straßen in ziemlich engen Grenzen zu halten, und die Gründe hierfür sind auch nicht so schwer einzusehen.

Zunächst erwachsen den Gemeinden durch einen größeren Vorrat solcher unbebauten Straßen nicht unerhebliche Kosten. Nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875, § 15 z. B. ist es den Gemeinden, wenn sie selber als Unternehmer der Straßen auftreten, nicht möglich, die Kosten des Straßenbaues eher von den Anliegern wieder einzuziehen, als bis diese Anlieger Gebäude an den Straßen errichten. Dadurch würden bei zahlreichem Ausbau von Straßen durch die Gemeinden aber nicht nur große Kapitalien dieser letzteren auf lange festgelegt, sondern es gingen auch die Zinsen derselben verloren, und davor scheuen die Gemeinden natürlich zurück. Unternehmer aber, welche die ganze Sache auf ihre Kappe nähmen und die Kosten der Gemeinde sofort bezahlten, gibt es natürlich längst nicht für alles in Frage kommende Land, insbesondere nicht jenseits des schmalen Randes, ferner in kleinen Orten, sowie bei der so häufig anzutreffenden Besitzzersplitterung. Daß durch diese Rechtslage die Anlegung von Straßen stark behindert wird, bezeugten übrigens auf dem I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt 1904 die beiden Oberbürgermeister Lentze-Barmen und Werner-Cottbus (s. den Bericht über diesen Kongreß, S. 253/54 und 268). Weiter handelt es sich nicht nur um die einmaligen Herstellungskosten der Straßen, sondern auch um die durch sie verursachten laufenden Kosten, und das sind nicht nur die der eigentlichen Unterhaltung der Straße, sondern auch die der Reinigung, Beleuchtung und Bewachung. Vollständig können diese Kosten wahrscheinlich nirgends von den Anliegern oder sonst wem durch die Gemeinden wieder erhoben werden. Nach dem preußischen Fluchtliniengesetz können sie von den Anliegern höchstens auf 5 Jahre eingezogen werden und auch das bezieht sich nur auf die Kosten der Unterhaltung; ob sich darunter Beleuchtung und Reinigung ebenfalls bringen lassen, erscheint uns sehr zweifelhaft; die Bewachung fällt aber

jedenfalls nicht darunter. Auch darf man nicht vergessen, daß formell-rechtliche Befugnisse, zu deren Verwirklichung erst ein Ortsstatut — wie nach § 15 des preußischen Fluchtliniengesetzes — oder sonstige sonstige Maßnahmen der Gemeinde nötig sind, noch nicht ohne weiteres bedeuten, daß die Sache auch wirklich so läuft. Bei dem Widerstande der Interessenten und der starken Stellung der Grundbesitzer in unsren Gemeindeverwaltungen wird vorderhand wohl so ziemlich überall von den Lasten, die diese letzteren den Grundbesitzern an sich aufzulegen vermöchten, ein ordentliches Stück abgebrochen werden.

Daß aber diese finanziellen Gesichtspunkte in der Tat stark eindämmend auf die Gemeinden in Betreff der Erweiterung des Straßennetzes einwirken, dafür verweisen wir auf die schon eben erwähnten Ausführungen der Oberbürgermeister Lentze und Werner. Sehr einleuchtend sind auch die meisterhaften Darlegungen von Bürgermeister Wiel-Wermelskirchen unter IV, die wir im Anhang Nr. 2 abdrucken. Recht bezeichnend ist ferner auch folgende Stelle, die wir im Jahresberichte des Großherzoglich-Hessischen Landeswohnungsinspektors für 1903 finden (S. 57/58):

„Bei der Offenlegung von Straßen werden von manchen Gemeinden zu große Schwierigkeiten gemacht, in der Hauptsache der Kosten wegen. Das ist ja freilich verständlich, trotzdem darf aber ein einseitiger finanzieller Standpunkt nicht die gesunde Entwicklung des Bauwesens zu sehr beschränken oder ganz hintanhalten. Denn damit wird auch wieder die Bodenspekulation gefördert, weil die Besitzer des Baulandes an offengelegten Straßen bei einem solchen Vorgehen der Gemeinden geradezu ein Baulandmonopol erhalten. Wie weit die Engherzigkeit aus finanziellen Gründen geht, zeigt der Fall, daß der Bürgermeister einer größeren Gemeinde im Kreise Dieburg geglaubt hat, bei jedem neuen Baugesuche eine Verwahrung gegen durch den Neubau erwachsende Straßen- und Beleuchtungskosten einlegen zu müssen.“

Ferner sagte Prof. v. Philippovich in seinem Vortrage auf der Münchner Versammlung des Vereins für Sozialpolitik 1901 (Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 98, S. 51):

„Nun sind aber selten jene allgemeinen Wohnbedingungen in den Außenlagen befriedigende, weil die Verkehrsmittel nicht nach allen Richtungen hin gleichmäßig gut entwickelt werden, weil der Straßenbeleuchtungs- und Kanalisationsaufwand seitens der Stadtverwaltungen möglichst eingeschränkt wird.“

Ein weiterer Grund für die Gemeinden, ein zum Anbau bereites Straßennetz nur in sehr mäßigem Umfange zu halten, liegt in der Befürchtung, andrenfalls eine *zu zerstreute, unordentliche Stadtanlage* zu bekommen, sowie auch in den Schwierigkeiten, dann die zahlreichen, verstreut stehenden Häuser an die *Versorgungsnetze* für Gas, Wasser, Elektrizität und Kanalisation an-

zuschließen. Auch hierfür verweisen wir auf die Ausführungen von Bürgermeister Wiel unter I und namentlich unter IV des Anhanges Nr. 2. Ferner finden wir in der früher schon mehrfach erwähnten Arbeit von Dr. J. A. Meyer (1903) über Gießen eine hier einschlagende Bemerkung. Auf Seite 41 und 42 schildert nämlich Dr. Meyer das Drängen der Grundbesitzer dort auf Ausbau der Straßen über ihr Gelände und da sagt er dann u. a. „Hätte man allen Wünschen sich zuvorkommend gezeigt, so wäre jedenfalls ein Unikum von Stadtausbau und Stadtplan zustande gekommen." Im übrigen möchten wir freilich vermuten, daß man in Deutschland vielfach zu peinlich, zu bureaukratisch und ängstlich im Stadtausbau vorgeht, aber mit dieser nationalen Eigentümlichkeit müssen wir nun vorderhand doch einmal rechnen.

Auch ein weiterer Gedanke spielt bei der Politik der Gemeinden, nicht so sehr viel Straßen zur Entstehung kommen zu lassen, eine Rolle, nämlich der, auf diese Weise der Spekulation entgegenzuwirken. In der Dresdner Stadtverwaltung ist dieser Gedanke früher entschieden lebendig gewesen und er ist es möglicherweise noch. Ferner finden wir im Allgemeinen Baugesetze für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 (Handausgabe, besorgt von dem jetzigen Kreishauptmann Dr. Rumpelt in Dresden) in Anmerkung 1 zu § 46 folgende Stelle, die sich auf Änderungen bezieht, welche eine Kommission des Landtags an dem Regierungsentwurfe in diesem Paragraphen vorgenommen hat:

„— Die Deputation II, welche die Änderungen vorgenommen hat, bemerkt hierzu in ihrem Bericht S. 7: „Was die Abänderung in Satz 6 von § 46 anlangt, so bedarf es nach dem Vorgange in den Bauordnungen größerer Städte in § 46 der Bestimmung, daß der Zeitpunkt der Anlegung einer bauplanmäßigen Straße, auch wenn die Vorbedingungen des § 46 erfüllt werden, in jedem Falle von der Gemeinde beziehentlich der Baupolizeibehörde bestimmt wird. Andernfalls könnten der Gemeinde erhebliche Kosten für Straßenunterhaltung, Beleuchtung, polizeiliche Aufsicht und dergleichen zufolge vorzeitiger Aufschließung von Bauland durch Straßenbauten entstehen. Die Gemeinde muß hier zum allgemeinen Besten regelnd und mäßigend auf die Spekulation einwirken können. Andernfalls findet die Straßenanlegung je nach örtlicher Lage der Spekulation ohne Rücksicht auf den allmähligen Ausbau der Bauquartiere statt.

Die Herren Regierungskommissare ließen diese Anregung der Deputation nur für den Fall der Ausführung einer bauplanmäßigen Straße durch den Bauherrn gelten, lehnten sie aber für den Fall der Herstellung der Straße durch die Gemeinde als Selbstunternehmerin ab. Die Deputation beschied sich dessen

in der Erwägung, daß den größeren Städten die erweiterte Geltendmachung des beregten Grundsatzes durch Fortgelten ihrer Bauordnungen gewährleistet ist."

Nach der nunmehrigen Fassung des § 46 muß die Gemeinde, wenn sie die betreffenden Anlagen selbst ausführen will, den im letzten Satze von Abs. 1 vorgeschriebenen Zeitpunkt einhalten. Will sie das nicht, so muß sie die Ausführung dem Bauherrn überlassen. Ihm bestimmt nach Abs. 2 alsdann die Baupolizeibehörde den Zeitpunkt der Ausführung, so daß diese es hierdurch allerdings in der Hand hat, eine vorzeitige Herstellung zu bloßen Spekulationszwecken zu verhindern."

Die Sperrung der einzelnen Sätze in dem vorstehenden Zitat rührt von uns her und weist auf die Stellen hin, in welchen wir einen Beleg unsrer Anschauungen erblicken.

Auch in unsrem schon früher (s. S. 170 u. 171) erwähnten großen Fragebogen über die Verhältnisse in der Stadt Mannheim, den uns das dortige Statistische Amt im Jahre 1903 beantwortet hat, finden wir folgende Bemerkung: „Die Stadtgemeinde wacht darüber, daß keine Straßen über das jeweilige Bedürfnis hinaus gebaut werden, teils aus finanziellen Gründen, teils der Spekulation nicht entgegenzukommen." (Die Sperrung rührt von uns her.) Da haben wir die Sache also wieder! Endlich sagte der verstorbene Oberbürgermeister Zweigert von Essen 1904 auf dem IV. preußischen Städtetage:

„. . . Zunächst, meine Herren, ist es nicht wahr, daß zu wenig Bebauungspläne aufgestellt sind, im Gegenteil, es ist darin oft zu viel geschehen. Richtig ist dagegen, daß viele Gemeinden mit dem Straßenausbau im Rückstande sind. Aber falsch ist wieder, daß die Auslegung von Bebauungsplänen und der vermehrte Straßenausbau der Spekulation abhelfe. Das gerade Gegenteil ist der Fall. Wo Straßenfluchtlinien festgesetzt werden, entwickelt sich die Spekulation und entfaltet ihr, wie ich anerkenne, oft gemeinschädliches Treiben."

Diese Art der Bekämpfung der Spekulation mag nun zwar vielleicht dem guten Willen der betreffenden Gemeindeverwaltungen Ehre machen, allein zweckentsprechend dürfte sie schwerlich sein. Durch die Vorenthaltung von Straßenbauten wird zwar das davon betroffene Gelände in seiner Preisentwicklung jedenfalls aufgehalten und vielleicht auch einem häufigeren Besitzwechsel vorläufig entzogen; aber andrerseits wird die Beschränkung des Baustellenmarktes leicht preissteigernd auf die fertigen Baustellen wirken und eine starke Spekulation in diesen begünstigen. Hochgetriebene Baustellenpreise aber werden wiederum auf den allgemeinen Preisstand des unaufgeschlossenen Landes antreibend einwirken, und so wird das endliche Ergebnis der hier in Rede stehenden gut gemeinten Bekämpfung der Spekulation leicht eine Preissteigerung des aufgeschlossenen wie des unaufgeschlossenen

Landes sein. Natürlich steckt ein sehr richtiger und guter Kern in diesem Bestreben, „die Spekulation zu bekämpfen“, aber das muß dann durch ein ganz anders umfassendes und energisches öffentliches Eingreifen geschehen, in dem dann auch das Zurückhalten des Straßenbaues von bestimmten Gegenden eine wichtige Rolle spielen mag. Aber lediglich in der geschilderten Weise eingreifen, heißt die dringende Gefahr einer verderblichen Beschränkung des Angebotes heraufbeschwören.

Endlich ist ein letzter Grund, der bei den Gemeinden in der Richtung auf Beschränkung des Vorrats an unbebauten aber anbaufähigen Straßen wirksam ist, vielfach zu suchen in dem großen **Einfluß der Hausbesitzer und ihrer Organisationen.** Großer Vorrat und starke Vermehrung der Baustellen wirken natürlich preisdrückend auf den Baustellenpreis, ermöglichen also an und für sich eine Verbilligung der Häuser und Wohnungen. Außerdem wirkt bei dem engen Zusammenhange zwischen Terrainunternehmung und Baustellenhandel einerseits und Bautätigkeit andrerseits die Schaffung neuer Baustellen auch sonst noch anreizend auf die Bautätigkeit ein, und gesteigerte Bautätigkeit wiederum hat natürlich die Tendenz, die Mieten zu drücken. Die Besitzer der einmal bestehenden Häuser, wenigstens soweit sie stärker auf die Mieten angewiesen sind, haben also ein erklärliches Interesse an der Niedrighaltung des Baustellenvorrates und der Baustellenproduktion. In **Dresden**, wo seit einigen Jahren eine Grundstückskrisis herrscht und sehr viele Wohnungen leer stehen, sagte ein Hauptwortführer der Hausbesitzerpartei im Stadtverordnetensaale, der Stadtverordnete Schumann, in der Stadtverordnetensitzung vom 25. Januar 1905 nach dem amtlichen Sitzungsberichte wörtlich folgendes:

„Meine sehr geehrten Herren! Daß durch das massenhafte Leerstehen von Wohnungen ein großes Unglück über die Dresdner Hausbesitzer hereingebrochen ist, ist bekannt. Diese Petition bringt ja doch das vor, was wir alle längst wissen. Meine Herren! Ich hätte gewünscht, daß schon lange ein Ratsschreiben gekommen wäre ungefähr folgenden Inhalts: ‚Wir, der Rat der Stadt Dresden, haben beschlossen, auf so und so lange, vielleicht auf zwei Jahre, keine Straßen mehr zu bauen, trotzdem sie auch durch Anliegerbeiträge bezahlt werden.‘ Meine Herren! Wenn wir das Straßenbauen nicht einschränken und zeitweise überhaupt ganz einstellen, so sehe ich nicht, wo das hinführen soll. Ich bitte doch den Rat, Maßregeln zu ergreifen, und zwar schleunigst, daß das geschieht.“

Eigentlich war diese Bitte unnötig. Denn bereits am 22. November 1904 hatte der Rat zu Dresden sich verständnisinnig der Schmerzen der Hausbesitzer angenommen, während er der außerordentlichen Steigerung der Baustellenpreise und der Mieten im 90er Jahrzehnt

tatenlos zugesehen hatte. Der Rat beschloß nämlich an dem genannten Tage das Genehmigungsrecht für neue Straßen im Sinne einer starken Einschränkung der Straßenbauten zu handhaben und fügte am 14. Januar 1905 den Beschluß hinzu, die Baugesellschaften und die sonstigen größeren Geldgeber um größere Zurückhaltung in der Gewährung von Baugeldern zu bitten. Neuerlich ist dann beschlossen worden, diese Beschränkung des Straßenausbaues noch bis Ende 1907 aufrecht zu erhalten, sowie einige weitere Maßnahmen zur Stützung des notleidenden Hausbesitzes zu treffen.

Der Direktor des Zentralverbandes der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, Baumeister Hartwig, ferner sprach sich in dem letzten Jahresberichte des Zentralverbandes u. a. dahin aus, daß die Stadtverwaltungen neue Straßen nur nach dem Maße des Bedarfs, nicht aber im Dienste einer ganz wilden Spekulation gestatten sollten.

Auch in Chemnitz sind im dortigen Hausbesitzerverein neuerdings Bestrebungen hervorgetreten, den Baustellenmarkt und damit die Bautätigkeit durch kommunale Einschränkung des Straßenbaues zugunsten der Hausbesitzer zu beeinflussen. Man vergleiche ferner die Begründung zu dem preußischen Wohnungsgesetzentwurfe, Abdruck in Carl Heymanns Verlag, 1904, Seite 45 und 46.

Unsres Erachtens werfen diese Erscheinungen ein grelles Licht darauf, zu welcher einseitigen und gefährlichen Klassenpolitik die Macht und die Vorrechte des Hausbesitzes in unsren Gemeinden ausgenutzt zu werden vermögen, und wie brennend die Frage ist, ob solchen Möglichkeiten nicht endlich ein für allemal durch eine gründliche Reform des aktiven und des passiven Kommunalwahlrechtes ein Ende zu machen sei.

Angesichts aller dieser Gründe und Einflüsse muß man es als ganz wahrscheinlich bezeichnen, daß die Gemeinden darauf hinarbeiten, nur einen mäßigen Vorrat von Baustellen zur Entstehung kommen zu lassen. Die allerdings recht kärglichen tatsächlichen Angaben, die uns zur Verfügung stehen, bestätigen denn auch, daß der Vorrat an Baustellen kein so sehr großer ist. Auf der andren Seite darf man sich freilich auch nicht vorstellen, als ob nun im allgemeinen geradezu eine Knappheit an Baustellen herrschte. Es ist vielmehr sehr wahrscheinlich, daß, in größeren Orten wenigstens, meist das Mehrfache des tatsächlichen Jahresbarfes für Bauzwecke jeweils an Baustellen vorhanden ist. In kleinen Orten wird das allerdings vermutlich sehr häufig nicht der Fall sein, aber dafür ist dort die Umwandlung noch

unaufgeschlossenen Landes in Baustellen leichter. Im übrigen geben wir nachstehend einige Angaben, wie wir sie in der Schnelle zusammenraffen konnten.

In Dresden waren nach einer städtischen Statistik im April 1906 rund 4700 Baustellen vorhanden. Den tatsächlichen Bedarf der Bautätigkeit für die nächsten Jahre wird man keinesfalls über 500 bis 600 Baustellen im Jahre schätzen dürfen, eher etwas niedriger. Es war also im April 1906 mindestens der siebenfache Betrag des Jahresbedarfs für Bauzwecke als Vorrat vorhanden. Andrerseits herrschte freilich eine Anzahl Jahre vorher eine direkte Knappheit an Baustellen.

Für Berlin, Stadtbezirk ohne Vororte, ging Ende des Jahres 1901 die Nachricht durch die Presse, daß damals nach den Berichten der städtischen Bauinspektionen rund 54 000 laufende Meter baufähiges, aber noch nicht angebautes Straßenland in Berlin vorhanden waren. Auf Grund gewisser Rechnungen, die hier darzulegen zu weit führen würde, kommen wir danach zu dem Schlusse, daß damals mindestens das sechsfache des tatsächlichen durchschnittlichen Jahresbedarfs für Bauzwecke an Baustellen vorhanden war. Wir setzen bei dieser Rechnung natürlich die übliche gedrängte berliner Bauweise voraus, sowie auch, daß die obigen 54 000 Meter beide Seiten der betreffenden Straßen umfassen, also nicht etwa die laufende Straßenlänge bedeuten.

Für Freiburg i. B. ferner finden wir in der „Zeitschrift für Wohnungswesen" vom 10. April 1905 eine Angabe, daß nach einer Zählung des Stadtrates damals 1303 Bauplätze an fertigen Straßen vorhanden waren, während Straßen mit 1369 weiteren Bauplätzen „im laufenden Jahre" fertiggestellt werden sollten. Diese Ziffern weisen an und für sich auf einen für eine Stadt wie Freiburg recht bedeutenden Vorrat hin, aber andrerseits gehört Freiburg anscheinend zu den Städten mit ausnahmsweise starker Erstellung von Bauplätzen, und insbesondere ist es nicht ausgeschlossen, daß die weitere Vermehrung um 1369 Bauplätze wesentlich mit auf ein bewußtes Reformstreben der Gemeindeverwaltung zurückzuführen ist.

Von den hannoverschen Städten sagte Stadtsyndikus Götting-Hildesheim im Juni 1904 auf dem Hannoverschen Städtetag nach einem Bericht des „Technischen Gemeindeblattes": „Es ist, glaube ich, nicht der Fall, daß in den hannoverschen Städten ein Mangel an Bauplätzen besteht. Soweit ich in Erfahrung gebracht habe — und der Referent hat das ja auch hervorgehoben — besteht auch in den andren Provinzen ein solcher Mangel nicht."

Und so könnten wir noch mehr Zeugnisse vorlegen.

Eine Bemerkung liegt gegenüber diesen Ziffern nahe, nämlich

die, daß bei einem solchen Vorrat an Baustellen die Preise doch niedrig sein müßten. Wir werden die Gründe, die das verhindern, später darlegen; hier wollen wir nur darauf hinweisen, daß wir hier den Vorrat ja nur in Beziehung gesetzt haben zu dem tatsächlichen Bedarf für Bauzwecke; außer diesem kommt aber noch der starke Bedarf für Spekulationszwecke in Betracht, da bekanntlich mit Baustellen sehr stark spekuliert wird.

Im übrigen darf man aber nicht nur den Vorrat an Baustellen beachten, sondern man muß auch die Produktion solcher in Betracht ziehen, und da sieht die Sache etwas anders aus. An der Hand des Statistischen Jahrbuches deutscher Städte, XII. Jahrgang, S. 69 und XIII. Jahrgang (erschienen 1906) S. 47 stellen wir folgende Tabelle zusammen.

Gesamtbestand und Zuwachs an befestigten Straßenflächen 1901 und 1902.

Städte	Es betrug der Gesamtbestand an befestigter Straßenfläche am Schlusse des Jahres 1901 oder 1901/02 in ar	Es betrug der Zuwachs an befestigter Straßenfläche in den Jahren 1901 u. 02 bzw. 1901/02 und 1902/03 zusammen	
		absolut ar	in Proz. des Bestandes am Schlusse 1901 bzw. 1901/02
Aachen	8747	357	4
Altona	11807	624	5,2
Augsburg	10229	686	6,7
Barmen	?	?	?
Berlin	?	?	?
Bochum	3688	725	19,6
Braunschweig	13356	650	4,8
Bremen	15588	3472	22,2
Breslau 1900/01	?	?	?
„ 1901/02	?	?	?
Cassel	11654	255	2,1
Charlottenburg	?	?	?
Chemnitz	22188	1220	5,4
Cöln a. Rh.	44253	3703	8,3
Crefeld	10175	95	0,9
Danzig	7910	737	9,3
Dortmund	10882	1596	14,6
Dresden	45899	3864	8,4
Düsseldorf	28346	2302	8,1

Städte	Es betrug der Gesamtbestand an befestigter Straßenfläche am Schlusse des Jahres 1901 oder 1901/02 in ar	Es betrug der Zuwachs an befestigter Straßenfläche in den Jahren 1901 u. 02 bzw. 1901/02 und 1902/03 zusammen	
		absolut ar	in Proz. des Bestandes am Schlusse 1901 bzw. 1901/02
Duisburg	?	?	?
Elberfeld	?	?	?
Erfurt	8663	879	10,1
Essen	5911	396	6,6
Frankfurt a/M.	37634	10958	28,9
Frankfurt a/O.	3201	484	15,1
Görlitz	7661	498	6,5
Halle a. S.	11780	795	6,7
Hamburg	?	1270	?
Hannover	24997	2534	10,1
Karlsruhe i. B.	13620	984	7,2
Kiel	10395	2851	27,4
Königsberg i. Pr.	10178	255	2,5
Leipzig	41846	3160	7,5
Magdeburg	18843	809	4,2
Mainz	9490	355	3,7
Mannheim	12694	1000	7,8
Metz	4193	4,6	0,1
München	53752	5798	10,7
Nürnberg	34088	1349	3,9
Plauen i. V.	9449	699	7,5
Posen	?	891	?
Potsdam	8074	201	2,4
Spandau	5681	293	5,1
Stettin	18400	1819	9,8
Straßburg i. E.	13221	411	3,1
Stuttgart	?	?	?
Wiesbaden	8268	905	10,9
Würzburg	10291	316	3,0
Zwickau	8181	255	3,1

Das Schwergewicht bei Betrachtung dieser Tabelle legen wir auf die Größe des prozentualen Zuwachses an Straßenfläche. Nimmt man an, daß die Bevölkerung unsrer großen Städte im Durchschnitt etwa 3% im Jahre, in 2 Jahren also um etwa 6% zunimmt,

so sieht man, daß der Straßenbau der Bevölkerungszunahme keineswegs so sehr vorausgeeilt ist. Zu beachten ist aber, daß die Jahre 1901 und 1902 als wirtschaftliche Depressionsjahre der Vermehrung der Bevölkerung der großen Städte wohl eher ungünstig, dem Ausbau des Straßennetzes dagegen eher günstig gewesen sein dürften. Außerdem haben in den in Rede stehenden Jahren in einer Anzahl der Städte Einverleibungen stattgefunden, durch welche sich die Straßenfläche jedenfalls unverhältnismäßig stärker als die Bevölkerung vermehrt hat. Auf diese Weise dürften sich insbesondere die ganz hohen Prozentsätze erklären. Ob außer dem, was das Statistische Jahrbuch deutscher Städte unter „befestigter Straßenfläche" versteht, noch sonst anbaufähige Straßen in unsren Jahren beschafft worden sind, muß dahingestellt bleiben, ebenso wie weit diese „befestigten Straßenflächen" auch wirklich anbaufähige Straßen sind; wir haben jedenfalls gleiches mit gleichem verglichen.

Den Ausführungen von Dr. Feig in Bd. 111 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Seite 133 und 118 entnehmen wir weiter für Düsseldorf, daß dort in dem Jahrzehnt 1891/1901 die prozentuale Zunahme der Straßenfläche, gemessen an den Fahrwegen, sogar weit hinter der prozentualen Bevölkerungszunahme zurückgeblieben ist. Düsseldorf hat übrigens in dieser Zeit keine Einverleibungen erlebt.

Diese Daten nur für zwei Jahre und über längere Zeit nur für einen Ort erlauben ja nun freilich noch bei weitem keinen sicheren Schluß, aber sie deuten doch darauf hin, daß die Produktion anbaufähiger Straßen dem tatsächlichen Jahresbedarf für Bauzwecke in unsren großen Städten nicht sehr wesentlich voraneilt, während allerdings gleichzeitig immerhin das Mehrfache dieses Jahresbedarfes an Baustellen als Vorrat vorhanden zu sein pflegt. Da nun auf diese Beschränkung der Produktion sehr stark auch die oben dargelegten Tendenzen der Kommunalpolitik hinweisen, so gewinnt sie den Charakter hoher Wahrscheinlichkeit. Ausnahmen, Durchbrechungen dieses Zustandes werden natürlich immer vorkommen, namentlich im Gefolge größerer Einverleibungen und der Schaffung ausgedehnterer Trambahnverbindungen.

In kleinen Orten dürfte, wie schon oben erwähnt, der Vorrat anbaufähiger Straßen geringer sein, und ebenso läßt sich wohl annehmen, daß die jährliche durchschnittliche Produktion an solchen noch weniger als in großen Orten dem tatsächlichen Bedarfe für Bauzwecke vorauseilt. Andrerseits wird im allgemeinen, wie gleichfalls schon oben erwähnt, die Umwandlung noch unaufgeschlossenen Landes

in Baustellen meist weit leichter sein und es fällt auch ins Gewicht, daß ja gewiß oft an bereits vorhandenen Landstraßen und Verbindungswegen gebaut werden kann.

Wenn nun aber nach alledem — und damit schließen wir hier wiederum den Ring unsrer Argumentationen — die Tendenz der Straßenbaupolitik der Gemeinden entschieden dahin geht, jeweils nur einen mäßigen Vorrat anbaufähiger Straßen zu halten und nicht so sehr viel über den tatsächlichen Jahresbedarf der Bautätigkeit an Baustellen zu produzieren, so ergibt sich auch leicht, daß die Gemeinden jedenfalls nur ausnahmsweise die Straßenanlagen über unsren bewußten „schmalen Rand" sich hinauserstrecken lassen werden. Hält man einmal nur einen mäßigen Vorrat von Straßen für das Angemessene, so wird man sich selbstverständlich auf diejenigen Straßen beschränken, die als besonders notwendig und angebracht erscheinen; das aber sind natürlich die in den schmalen Rand zu liegen kommenden und nicht die darüber hinaus. Ferner treffen die Gesichtspunkte der Vermeidung einer zu zerstreuten, unordentlichen Ortsanlage und der Schwierigkeiten des Anschlusses an die Versorgungsnetze auf Straßenanlagen außerhalb des schmalen Randes natürlich ganz besonders zu. Weiter haben die Gemeinden das Interesse, nicht durch vorzeitige Bebauung der weiter außen liegenden Gebiete etwa später notwendig werdenden Änderungen der Baupläne vorgreifen zu lassen; besteht doch vielfach die Übung, einen umfassenden Bebauungsplan zwar in seinen Grundzügen schon beizeiten festzustellen, die nähere Unterteilung und Einzelfeststellung aber erst stückweise, nach dem vortretenden Bedürfnis, vorzunehmen. Auch aus diesem Grunde ist es verständlich, daß man über den schmalen Rand mit den Straßenanlagen nicht hinausgehen will.

Endlich wird bei beschränktem Gemeindegebiet öfters auch die *Gefahr* bestehen, wenn man über den schmalen Rand hinausgeht, die Ansiedelung und Bebauung *vorzeitig auf das Gebiet andrer Gemeinden* zu lenken.

Nach alledem glauben wir allerdings mit Grund behaupten zu dürfen, was wir oben gesagt haben, *daß auch in der Straßenbaupolitik unsrer Gemeinden ein gewichtiger Grund für den Ausschluß des über den schmalen Rand hinaus gelegenen Landes liegt.*

Man betrachte übrigens einmal die *äußere Erscheinung,* die unsre *Städte* bieten, und man wird finden, daß sie fast überall mit den hier gemachten Feststellungen übereinstimmt. Wo das bebaute Gebiet aufhört, da finden sich, wenn es hoch kommt, noch ein paar wenig oder gar nicht bebaute Straßen in unmittelbarem Anschluß an dieses

Gebiet, und oft einmal nicht diese; aber von einem allgemeinen weiten sich Hinauserstrecken des unbebauten Straßennetzes über das bebaute Gebiet hinaus oder wenigstens von umfassenderen Straßenanlagen und Bauansiedlungen in größerer Entfernung von dem bereits bebauten Gebiete ist in der Regel keine Rede. Nur die großen verbindenden Landstraßen u. dgl. durchbrechen den schmalen Rand auf weit hinaus und die Vororte natürlich bilden selbständige Mittelpunkte. Wir wenigstens haben im allgemeinen etwas andres bei den deutschen Städten der Gegenwart nicht entdecken können. —

Wir haben jetzt einen ziemlich weiten Weg der Beweisführung zurückgelegt. Fassen wir nun das Ergebnis zusammen, so bestätigt es durchaus unsre oben S. 233/4 ausgesprochene Ansicht: im allgemeinen kommt das über unsren schmalen Rand hinausgelegene Gelände für die Aufschließung jeweils praktisch fast gar nicht in Betracht; die Nachfrage nach unaufgeschlossenem Lande, das ohne weiteres aufgeschlossen werden kann, ist fast ganz auf das Gelände des schmalen Randes angewiesen. Die Gründe liegen, wie wir gesehen haben, in der Abneigung der Bevölkerung, sich mit ihren Wohnstätten wesentlich von dem geschlossenen bebauten Gebiete zu entfernen, in den Kosten der zur Aufschließung des weiter hinausliegenden Landes notwendigen Verbindungsstraßen, vor allem aber in dem Mangel an rechtlichen Mitteln, die Besitzer des schmalen Randes zur Duldung der Anlegung solcher Verbindungsstraßen zu zwingen und in der Straßenbaupolitik unsrer Gemeinden.

Wie recht wir mit diesen unsren ganzen Anschauungen haben, dafür möchten wir uns endlich zum Schluß noch auf die oben S. 103/04 angeführte Stelle von Paul Voigt*) berufen, die wir nun hier vollständig abdrucken — von Paul Voigt, der auf Grund seiner umfassenden Erhebungen und Studien und seines glänzenden Verstandes die Verhältnisse der Wirklichkeit und ihre Bedeutung jedenfalls zehnmal besser kannte, als hundert andre, die darüber geschrieben haben. Paul Voigt also sagte ca. 1899/1900 in bezug auf das Gebiet der Berliner Vororte auf S. 140 und 141 seines Werkes:

„— Noch weit einschneidender jedoch wirkt eine andre Bestimmung des geltenden Baurechtes. § 12 des genannten Gesetzes (gemeint ist das preußische Fluchtliniengesetz von 1875) erlaubt bekanntlich, durch Ortsstatut die Einrichtung von Wohngebäuden an Straßen, die noch nicht den baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes entsprechend hergestellt sind, zu verbieten. Nach Berliner Vorbild ist auf Grund dieses Paragraphen in den meisten Vororten

*) Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten.

mit geregelter Kanalisation, d. h. also in fast allen näheren Vororten, die Erbauung von Wohnhäusern an noch nicht vorschriftsmäßig regulierten und kanalisierten Straßen generell verboten, obwohl sanitäre Gründe lediglich der Errichtung von Massenmiethäusern, keineswegs aber der Errichtung von kleinen Häusern mit hinreichend großen Gärten entgegenstehen würden.*)

Durch das ortsstatutarische Bauverbot werden zunächst für die betreffenden Vororte in den Bezirken der geschlossenen Bebauung die Vorschriften der Vorortbauordnung für die Hochbauten II. Klasse praktisch außer Kraft gesetzt und die Hochbauten I. Klasse zur üblichen Bebauung dieser Bezirke gemacht. Von noch weit größerer Tragweite sind aber die Wirkungen, die das Bauverbot auf die Bildung der Bodenpreise ausübt.

Da die Kanalisierung wegen ihrer Kostspieligkeit schon mit Rücksicht auf die Gemeindefinanzen im allgemeinen nur langsam fortschreiten kann, so wird durch das Bauverbot das im Augenblick für die Bebauung verfügbare Land im höchsten Grade eingeschränkt. Überdies liegt für die von den Grundbesitzerinteressen beeinflußten Gemeindeverwaltungen die Versuchung nahe, den Gang der Kanalisierung noch absichtlich zu verlangsamen, um die Bautätigkeit zu regulieren und ein Fallen der Mietpreise infolge eines Überangebots von Wohnungen zu verhindern.

Jedenfalls vollzieht sich die Anlage der Straßen und ihre Kanalisierung stets nur im möglichst engen Anschluß an die Bautätigkeit, und dadurch erhält die Terrainspekulation die Möglichkeit, sich mit voller Wucht auf ein relativ kleines Gebiet zu werfen, hierauf alle ihre verfügbaren Kapitalien zu konzentrieren, die Bodenpreise in die Höhe zu treiben und dadurch das Massenmiethaus zur einzig möglichen Bebauungsweise zu machen. Die Konkurrenz des übrigen billigeren Terrains wird durch das Bauverbot einfach ausgeschlossen, der natürliche Monopolcharakter des städtischen Grund und Bodens systematisch verstärkt.

Wäre nicht stets in allen aufblühenden Orten der weitaus größte Teil aller Ländereien der Bebauung entzogen, so wäre ein derartiger Bodenwucher wie heute einfach unmöglich, da die Spekulanten bei der verschärften Konkurrenz wegen des Zinsverlustes gar nicht imstande wären, die Preise für unbebaute Ländereien dauernd hochzuhalten. . . ."

Wahrlich, welch furchtbare Anklage gegen unsre Verhältnisse liegt in dieser einfachen Schilderung! —

Aber auch das Gelände des schmalen Randes steht jeweils keineswegs vollständig zur Verfügung für die Aufschließung;

*) Das hat die Bauordnung für die Vororte selbst anerkannt, indem sie Kleinbauten, Landhäuser, ja sogar Hochbauten II. Klasse an nicht kanalisierten Straßen zuläßt. Diesem Prinzip trägt ferner die in einzelnen Vororten geltende Bestimmung Rechnung, daß Gärtner von Beruf nicht gezwungen sind, ihre Häuser an die Kanalisation anzuschließen, sondern ihre Abwässer und Fäkalien auf ihren eignen Grundstücken verwenden dürfen.

es können vielmehr in jedem gegebenen Augenblicke große Stücke davon für diesen Zweck nicht benutzt werden.

Zunächst gibt es in zahllosen Orten natürliche Hindernisse, welche einen Teil des schmalen Randes als Ansiedelungsgebiet untauglich machen. In Betracht kommen vor allem Flüsse, Überschwemmungsgebiete, sehr steile Berghänge, Gebiete bleibender Waldbestände u. dgl. m. Wichtiger jedoch sind die sozusagen künstlichen Hindernisse. Die Verhältnisse in Festungsstädten sind bekannt, aber auch abgesehen von solchen Ausnahmefällen fehlt es nicht an dergleichen Hindernissen. Friedhöfe und öffentliche Anlagen schneiden Stücke aus der Besiedelungszone des schmalen Randes heraus, Gemeindegrenzen können leicht ein immerhin nicht unwesentliches Hemmnis für die Aufschließung bilden. Öfters fehlt es auch an der notwendigen Fertigstellung der betreffenden Fluchtlinien- und Bebauungspläne. Im westlichen und südlichen Deutschland spielt ferner die weitgetriebene Besitzzersplitterung des Geländes oft eine beträchtliche Rolle und zwar keineswegs nur in großen Orten: die Menge der verschiedenen Besitzer, die sich zu der Aufschließung vereinigen oder die von einem Terrainunternehmer ausgekauft werden müßten, ist so groß, ihre Wünsche und Interessen sind so mannigfaltig, daß eine Einigung nicht zustande kommt und das Gelände liegen bleibt, wie nahe es auch am bebauten Gebiete gelegen und wie dringend seine Aufschließung auch sein mag. Ein geeignetes Zwangsverfahren gibt es aber bisher in dem ganz überwiegenden Teile von Deutschland und vor allem in Preußen (mit Ausnahme neuerdings von Frankfurt a. M.) nicht. Im Gegensatze hierzu bilden an andren Stellen wiederum große geschlossene Flächen von Grundbesitz, die der Aufschließung entzogen werden, das Hindernis. Wir denken an Fälle, wo reiche Familien alte parkartige Landsitze, obgleich diese längst in den schmalen Rand gefallen sind, festhalten, weil sie an ihnen hängen und das Geld dazu haben, sich diesen Luxus zu leisten; oder auch an Grundbesitz von Stiftungen, öffentlichen Körperschaften u. dgl.

Endlich müssen noch zwei Umstände erwähnt werden, an die in der Regel nicht gedacht wird, die aber doch hier stark ins Gewicht fallen. Der erste ist die Verhinderung der Stadterweiterung nach einzelnen Richtungen durch Eisenbahnanlagen. Dieses Hindernis ist viel verbreiteter als der Laie gemeinhin denkt. In einer der Sammel-Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik (Schriften des Vereins, Band 95, Seite 176) hat Geh. und Oberbaurat Stübben 1901 die Ergebnisse einer Umfrage bei 103 deutschen Städten über 30 000 Einwohner veröffentlicht, welche auch diesen Punkt berührte. Wir lesen

da u. a.: „Dessau, Dresden, Düsseldorf, Gera, Köln, Metz, Mülheim a. Rh., Görlitz, Zwickau und andre Orte erwähnen, daß sie durch Eisenbahnanlagen und Eisenbahnentwürfe längere Zeit an der Feststellung von Bebauungsplänen bzw. an der Ausdehnung der Stadt behindert worden seien bzw. noch seien." Der andere Umstand kommt nur in Bergbaugegenden vor. Die Bergwerke sind im allgemeinen in Deutschland verpflichtet, alle Schäden, die durch den Bergwerksbetrieb dem Grundeigentum an der Oberfläche, darunter namentlich auch den Häusern, entstehen, zu ersetzen. Um den hieraus sich ergebenden Schwierigkeiten und Kosten zu entgehen, kaufen die Bergwerke oft die gefährdeten Strecken auf oder pachten sie und entziehen sie dann der Bebauung. Auf diese Weise fallen nicht selten große Stücke des Stadterweiterungsgebietes aus dem Rahmen der Aufschließung hinaus.

Man sieht: die Konkurrenz, der die Besitzer des schmalen Randes ausgesetzt sind, schränkt sich immer mehr ein. Oben haben wir festgestellt, daß das weiter außen liegende Land für sie als Konkurrenz kaum in Betracht kommt, jetzt sehen wir, daß auch aus dem schmalen Rande selber jeweils beträchtliche Stücke ausscheiden. Aber die Sache geht noch weiter. Es wäre nämlich eine irrige Vorstellung, anzunehmen, daß für die Nachfrage nach demnächst aufzuschließendem Lande ein Stück des schmalen Randes so gut sei wie das andre, und die Nachfrage daher wenigstens unter dem überhaupt verfügbaren Lande beliebig freie Auswahl habe. Auch das ist offenbar nicht der Fall. Die zunehmende Bevölkerung eines wachsenden Ortes ist nicht beliebig frei in der Wahl des Ortsteiles, wo sie sich ansiedeln will. Die Beziehungen zu Verwandten und Freunden, die Lage der Schulen und der Erholungs- und Vergnügungsstätten und vor allem die Lage der Arbeitsstätte für den Mann und eventuell auch für die Frau und die Kinder bringen es mit sich, daß auch die in neu zur Aufschließung kommenden Quartieren sich ansiedelnde Bevölkerung nicht frei beliebig wählen kann, ob sie sich in diesem Quartier oder in jenem niederlassen will. Und die Anlegung der Arbeitsstätten, der Fabriken, Lager, Amtsstellen, Geschäfte usw. wiederum ist ihrerseits durch die einmal vorhandene Siedelung der Bevölkerung und mannigfaltige andre Rücksichten auf gewisse Neubaubezirke angewiesen. Allerdings sind diese Schranken ja meist keine unbedingt bindenden; aber sie stellen doch Dämme dar für den Fluß der Nachfrage, die nicht so leicht überstiegen werden. Auf der andren Seite ist ja nun freilich richtig, daß durch dieselben Momente, die wir eben angeführt haben, auch die Nachfrage verteilt wird und so für jeden einzelnen Bezirk eben auch nur ein Bruchteil

der Gesamtnachfrage zunächst in Betracht kommt. Im Hinblick darauf kann man an sich vielleicht sagen, daß diese zweite Wirkung unsre zuerst erörterte in bezug auf die Befestigung der Stellung der Besitzer des schmalen Randes als Verkäufer wieder aufhebt. Wir wollen das dahingestellt sein lassen, aber jedenfalls fördert das Angewiesensein bestimmter Bruchteile der wachsenden Bevölkerung auf bestimmte neue Aufschließungsgegenden die feste Stellung der Besitzer des schmalen Randes dort dann wenigstens insofern, als durch die Beschränkung der Zahl der zunächst in Betracht kommenden Verkäufer etwaige stillschweigende oder ausdrückliche Preisverabredungen dieser untereinander sehr erleichtert werden. Unter den Besitzern des gesamten schmalen Randes um eine Stadt stoßen solche sicherlich auf große Schwierigkeiten; unter denen nur einer einzelnen Stadtgegend aber sind sie natürlich viel leichter. Wieweit derartige Dinge tatsächlich vorgekommen sind und noch vorkommen, entzieht sich unsrer Kenntnis. Daß sie immerhin in der Wirklichkeit vorfallen, dafür finden wir einen kleinen Beleg in der von uns schon öfters angeführten Arbeit von Dr. J. A. Meyer „Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten 25 Jahren", (1903) auf Seite 14. Hier redet Meyer zunächst von dem Grundbesitzerverein „Verein Nordost" in Gießen, „der augenblicklich wohl die größte und mächtigste Interessentengruppe umfaßt". Und dann heißt es etwas weiter unten mit bezug auf die Bodenwerte: „Nahe der ‚Anlage' 10—15 ℳ, weiter hinein ins Feld, dicht hinter dem seit Jahren ruhenden Straßenausbau sich abstufend, auf 6—8 ℳ. Hier wird mit Rücksicht auf kommende Dinge der ‚reine Ackerwert' auf 3—4 ℳ festgestellt. ‚Unter diesem Satze geben wir nichts ab', lautet die Parole der im obigen Verein zusammengeschlossenen Grundbesitzer." (Die Sperrung rührt von uns her.)

Indes auch wenn wir auf das etwaige Vorkommen solcher ausdrücklichen oder stillschweigenden Verabredungen weiter kein Gewicht legen wollen, so befestigt das Angewiesensein der Nachfrage auf bestimmte Gegenden die Stellung der Besitzer des schmalen Randes dort doch schon um deswillen, weil diese dort oft sehr große Teile, ja mitunter wohl das Ganze des betreffenden Stückes des schmalen Randes besitzen. Handelt es sich um Urbesitzer, so wird das namentlich dann leicht der Fall sein, wenn die Urbesitzer etwas größere Bauern oder gar Rittergutsbesitzer sind, zumal wenn in der Gegend verkoppelt worden ist. Handelt es sich dagegen um Terrainunternehmer, so werden diese schon infolge des oben Seite 151—153 und 184—187 dargelegten Charakters dieser Unternehmung als größerer oder gar

Groß-Unternehmung oft recht bedeutende zusammenhängende Flächen in einer Hand vereinigen.

In kleinen Orten findet sich dieses Angewiesensein auf einen bestimmten Ortsteil ja natürlich weniger oder gar nicht; aber dafür ist das Stadterweiterungsgebiet überhaupt viel kleiner und die Zahl der Besitzer entsprechend geringer, sodaß doch wieder ähnliche Verhältnisse entstehen.

Natürlich wird in der Regel trotz all dieser Umstände an sich doch noch eine gewisse Konkurrenz der Besitzer des schmalen Randes untereinander übrig bleiben; aber nun kommen endlich noch eine Reihe fernerer Momente hinzu, welche die abschwächende Wirkung dieser Konkurrenz auf die Preise außerordentlich beeinträchtigen, ja unter Umständen wohl geradezu aufheben. Auf diese Weise müssen die Preise noch weit über die durch die bisher erörterte Lage von Angebot und Nachfrage bedingte Höhe hinausgetrieben werden.

Um das zu verstehen, muß man bedenken, daß der Satz von Angebot und Nachfrage, daß der Satz, daß ein starkes Angebot den Preis erniedrigt, ja kein mechanisch oder automatisch wirkendes Gesetz darstellt, sondern nur ein durch das Mittelglied des menschlichen Denkens und Fühlens wirkendes. Starkes Angebot im Verhältnis zur Nachfrage bedeutet im allgemeinen für die Verkäufer zunächst die Gefahr, zu dem gewünschten Termin das angebotene Gut auf dem Markt nicht verkaufen zu können, weil die Nachfrage bereits durch andre, konkurrierende Verkäufer befriedigt wird. Damit sind dann aber mindestens die Lasten und Unbequemlichkeiten weiteren Wartens auf den Verkauf gegeben: Zinsenverlust, Notwendigkeit weiterer Lagerung u. dgl. m. Sehr oft bedeutet aber das Nichtverkaufen zu einem gegebenen Termine den Verlust oder doch wenigstens eine starke Wertminderung des betreffenden Gutes: so bei den vielen Dingen, die rasch verderben oder die schnell wechselnden Moden ausgesetzt sind. Endlich aber und vor allem bedeutet ein im Verhältnis zur Nachfrage starkes Angebot die Gefahr für die Verkäufer, bei Festhalten an dem gewünschten höheren Preise das Gut überhaupt nicht verkaufen zu können. Angesichts dieser Umstände setzen die Verkäufer die Preise herunter, zunächst wohl einfach um nicht hinter den einzelnen Konkurrenten, die damit anfangen, zurückzubleiben. Die endliche Wirkung ist aber, daß durch die billigeren Preise der Kreis der Käufer erweitert, der der Verkäufer — da einzelne sich mit den erreichbaren Preisen nicht begnügen wollen — verengert wird und sich so schließlich das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder herstellt.

Es leuchtet aber ein, daß wenn die Anbietenden keinen Nachteil von dem längeren Warten auf den Verkauf zu befürchten brauchen und wenn sie hoffen dürfen, doch mit der Zeit den gewünschten hohen Preis zu erzielen, daß dann auch ein im Verhältnis zur Nachfrage starkes Angebot den Preis nicht wesentlich zu drücken braucht. Dieser Fall aber liegt bei den Besitzern unsres schmalen Randes vor, das ist nicht schwer einzusehen. Das Gut, das sie anbieten, das ist der Boden, den sie besitzen, verdirbt nicht und kommt auch nicht aus der Mode. Seine längere Aufbewahrung macht weder Kosten noch Schwierigkeiten. Im Gegenteil: es darf nicht übersehen werden, daß mit der Zeit auch das unaufgeschlossene Land im schmalen Rande zum Teil recht schöne Erträge durch Vermietung als Lagerplatz, Spielplatz, Eisbahn, Gelände zu Kleingartenkolonieen u. dgl. m. abzuwerfen vermag. Vor allem aber verringert sich die Aussicht, das betreffende Landstück zu verkaufen, mit dem längeren Zuwarten durchaus nicht. Die Nachfrage nimmt bei einem wachsenden Orte nicht ab, sondern eher zu, das Angebot aber bleibt infolge der uns bekannten Umstände auf den schmalen Rand beschränkt. Schon diese Umstände müssen stark in der Richtung wirken, die Besitzer des schmalen Randes von einer preisdrückenden Konkurrenz untereinander abzuhalten, vollendet aber wird die ganze Sache erst dadurch, daß ja in der Tat das längere Zuwarten in unsrem Falle die begründete Aussicht eröffnet, den hohen Preis zu erzielen, den man sich vorgesetzt hat. Es gibt doch nur zwei Möglichkeiten: entweder die Aufschließung der betreffenden Gegend des schmalen Randes scheitert bis auf weiteres daran, daß die Besitzer zu hohe Preisforderungen stellen — dann mag diese Gegend infolgedessen lange „totliegen", ja vielleicht die Ortsentwicklung sich nach ganz andren Gegenden hinziehen, aber das Bedürfnis nach Aufschließung gerade dieser Gegend und die Fähigkeit dieser letzteren, Erträge abzuwerfen, werden bei einem überhaupt wachsenden Orte mit der Zeit doch immer stärker werden, und die endlichen Preise werden aller Wahrscheinlichkeit nach in weitaus den meisten Fällen erheblich höher sein als diejenigen, die früher zu erzielen gewesen wären. Oder: die Aufschließung der betreffenden Gegend geht doch immer schon teilweise von statten, indem eine Anzahl Besitzer sich eben mit den gebotenen Preisen begnügen — dann werden die andren, die auf höhere Preise warten, in der Regel nicht vergeblich warten, denn je mehr die Gegend belebt und angebaut wird, desto wertvoller werden auch ihre Grundstücke werden. Hier liegt eben ein Hauptunterschied der Lage des Verkäufers in unsrem Falle, von der des Verkäufers im allgemeinen vor. Die Lage des letzteren verschlechtert sich durch die

Verwirklichung der Verkäufe seiner Konkurrenten, zum mindestens aber verbessert sie sich nicht durch sie, denn der Bedarf wird dadurch mehr und mehr befriedigt, und an Stelle der abgegangenen Konkurrenz tritt eine neue, der früheren gleichwertige, oft sogar überlegene. In unsrem Falle aber verbessert in gewissem Sinne die Verwirklichung der Verkäufe der Konkurrenz die Lage der übrig bleibenden Verkäufer; denn durch den Anbau und die Belebung der betreffenden Gegend werden die noch übrig bleibenden Grundstücke in eine höhere Wertlage und größere relative Seltenheit hinaufgehoben. Wir können also die Sache hin und her wenden, wie wir wollen: im allgemeinen bleibt es dabei, daß die Besitzer des schmalen Randes durchaus begründete Aussicht haben, durch Zuwarten höhere Preise zu erzielen.

Nach alledem kann also kein Zweifel mehr sein: die ohnehin schon so beschränkte Konkurrenz, der die Besitzer des schmalen Randes nur unterworfen sind, wird vollends beeinträchtigt in ihrer Wirkung durch den Umstand, daß das längere Warten auf einen günstigen Preis nicht mit Nachteilen für diese Besitzer verknüpft ist und durch den weiteren, daß dieses Zuwarten in der Tat die Aussicht auf Erzielung höherer Preise eröffnet.

Durchbrochen werden diese Verhältnisse freilich durch den Zinsverlust, den die Besitzer des schmalen Randes durch das Warten erleiden. Hier wird man nun unterscheiden müssen zwischen den Urbesitzern, die das Land ungefähr zu seinem landwirtschaftlichen Werte erhalten haben, und den andren Besitzern — Spekulanten, Terrainunternehmern, Bauenden — die es schon teuer erworben haben. Erstere werden den Zinsverlust nicht so recht als solchen empfinden und hängen auch an ihrem Besitz; wir haben das schon oben auf Seite 93—96 ausgeführt. Letztere dagegen werden natürlich durch den auflaufenden Zinsverlust zum Verkauf gedrängt und wünschen auch ihr Kapital wieder frei zu bekommen. Aber der Einfluß dieser beiden Umstände auf die Preise wird doch schließlich nicht so sehr groß sein. Denn einmal werden auch die letztgenannten Besitzer auf höhere Preise warten, solange dieses Warten einen Vorteil verspricht; und zum andren ist ihnen für die Preise doch in dem, was sie an die Vorbesitzer gezahlt haben, und in den weiter dazu getretenen Unkosten eine Untergrenze gezogen, unter die sie nicht so leicht heruntergehen werden, und die namentlich neuerdings leicht schon einen bedeutenden Preisstand bedingen dürfte.

Auch auf kleine Orte werden unsre Ausführungen hier S. 259 bis 261 im großen und ganzen zutreffen.

Fassen wir das Ergebnis der letzten Abschnitte zusammen! Das Land jenseits des schmalen Randes ist von der Konkurrenz so ziemlich ausgeschlossen, von dem schmalen Rande selber kommen infolge mannigfacher Umstände in jedem gegebenen Augenblicke große Stücke nicht in Betracht, die übrig bleibenden konkurrieren nur in sehr beschränktem Sinne miteinander, indem im allgemeinen eine bestimmte Nachfrage zunächst nur auf bestimmte einzelne Gegenden angewiesen ist. Endlich liegen eine Anzahl weiterer Momente vor, welche auch die trotz alledem noch verbleibende Konkurrenz der Besitzer des schmalen Randes untereinander außerordentlich abschwächen. Nach alledem glauben wir nicht zuviel zu sagen, wenn wir behaupten, was wir schon am Anfang dieser ganzen Ausführung gesagt haben: die Besitzer des schmalen Randes befinden sich in einer monopolähnlichen Stellung! — Und zwar gilt das im großen und ganzen für kleine Orte ebenso wie für große.

Daß diese monopolähnliche Stellung nicht in eine ganz richtige und absolut rücksichtslos benutzte Monopolstellung ausartet, liegt nur zum Teil an der trotz allem verbleibenden Konkurrenz der Besitzer des schmalen Randes untereinander, zum guten Teil aber an andren Umständen, vor allem an der Konkurrenz von Vororten, Nachbargemeinden u. dgl. und an der Tatsache, daß die Nachfrage von Zeit zu Zeit durch Krisen unterbrochen und gelähmt zu werden pflegt.

Im übrigen ist nicht zu übersehen, daß diese ganze Theorie des schmalen Randes ihre eigentliche Anwendung doch nur in anwachsenden Orten findet. Zwar sind die Faktoren, welche die starke Stellung der Besitzer des schmalen Randes bewirken, an sich zum größten Teile auch in stillstehenden Orten vorhanden; aber da hier die Nachfrage fehlt oder doch nur sehr klein ist, wird auch schon ein geringes Angebot genügen, um die Preise niedrig zu halten.

Wir haben ein tüchtiges Stück Arbeit hinter uns, aber nun können wir die Früchte unsrer Anstrengungen pflücken. Das, wovon wir ausgingen, war die Frage nach den Ursachen der hohen Preise, welche schon die Terrainunternehmer an die Vorbesitzer zahlen müssen. Jetzt ist das Rätsel gelöst! Logisch sind nur zwei Fälle möglich: entweder liegt das Land, welches die Terrainunternehmer von den Vorbesitzern kaufen, bereits im schmalen Rande, oder es liegt noch jenseits desselben. Im ersteren Falle ergibt sich die Preiserklärung ohne weiteres: die Vorbesitzer benutzen ihre monopolähnliche Stellung als Besitzer im schmalen Rande und erzielen dadurch hohe Preise. Aber auch in dem

zweiten Falle, wo die Terrainunternehmer Land jenseits des schmalen Randes kaufen, ist nun die Auflösung nicht schwer. Hier bedeuten die hohen, wenngleich natürlich geringeren Preise als im schmalen Rande selber, das Entgelt für die Aufgabe einer erwarteten künftigen monopolähnlichen Stellung. Die Besitzer jenseits des schmalen Randes werden sich natürlich nicht entfernt über all die Gründe klar sein, die wir hier vorstehend auseinandergesetzt haben, aber darüber dürften sie sich jetzt allerdings mehr und mehr klar geworden sein, daß sie begründete Aussicht haben, mit der Zeit, in längerer oder kürzerer Frist, in den schmalen Rand einzurücken und dann sehr hohe Preise zu erzielen. Sollen sie diese Aussicht aufgeben, an einen andren abtreten, so muß ihnen dieser das natürlich entsprechend bezahlen. Ginge die Sache auf beiden Seiten ganz genau geschäftsmäßig zu, so würden die hier in Rede stehenden Besitzer den Preis erhalten, den sie seinerzeit, wenn sie in den schmalen Rand eingerückt wären, bei einem Verkauf bekommen würden, jedoch mit zwei großen Abzügen. Einmal nämlich müßten vom Preise die Zinsen abgezogen werden, die dem Käufer dadurch verloren gehen, daß er soviel früher, ehe das Land in den schmalen Rand eingerückt ist, kauft. Und zum andren müßte auch eine starke Risikoprämie abgezogen werden. Denn wenn ich als Terrainunternehmer 5, 10, 15, 20 und vielleicht noch mehr Jahre früher kaufe, als das Land in den schmalen Rand einrückt, so trage ich neben andren Lasten doch auch ein sehr erhebliches Risiko. Wer weiß, ob der Ort, auf dessen Anwachsen ich rechne, überhaupt so wachsen wird? Und wenn er es tut: wer weiß, ob seine Entwicklung nicht doch vielleicht nach andren Richtungen geht, oder ob nicht schärfere Bauordnungs- und Bebauungsplanbestimmungen eintreten, ob nicht neue einschränkende Rechtsanschauungen und Verwaltungsgrundsätze oder auch den Gewinn beeinträchtigende neue Steuern aufkommen werden? Und dergleichen mehr! —

Das Rätsel ist also gelöst: die hohen Preise, welche die Terrainunternehmer an die Vorbesitzer zahlen müssen, erklären sich auf Grund der Theorie des schmalen Randes zwanglos als das Entgelt für eine entweder bereits vorhandene oder — mit größerer oder geringerer Sicherheit — zu erwartende monopolähnliche Stellung dieser Vorbesitzer. Dieser erste und besonders wichtige Teil der „Produktionskosten" der Baustelle ist also erklärt.

Aber wie, wenn die Terrainunternehmer, was doch auch vielfach vorkommt und namentlich vorkam, das Land, sei es bereits im schmalen Rande oder noch jenseits desselben, sehr billig kaufen, so daß sie nicht genötigt sind, im Baustellenpreise hierfür einen hohen

Betrag in Ansatz zu bringen? Dann werden sie, darf man annehmen, den Vorteil der monopolähnlichen Stellung als Randbesitzer ihrerseits benutzen, um zu ihrem sonstigen Gewinne möglichst noch den der Vorbesitzer zu fügen. Der Konsument, die Bevölkerung aber wird insoweit leer ausgehen. Indes ist es wahrscheinlich, daß die doppelte Auspressung, erst durch den Ur- oder Vorbesitzer und dann durch den Terrainunternehmer, den Baustellenpreis doch noch sehr viel gründlicher in die Höhe treibt, als wenn der Terrainunternehmer allein die Vorteile des schmalen Randes wahrnimmt. Man darf eben nicht vergessen, daß der Terrainunternehmer doch auch stark ein Interesse an schnellem, flotten Absatze hat wegen des Zinsverlustes und um sein Kapital wieder frei zu bekommen, worauf wir ja schon oben hingewiesen haben. Er wird daher nicht einfach nur von der Höhe der zu erlangenden Preise hypnotisiert, sondern andrerseits auch geneigt sein, durch mäßige Preise raschen Umsatz zu erzielen.

Es ist in der wissenschaftlichen und namentlich in der populären Literatur und Agitation des letzten Jahrzehnts oft behauptet worden, „die Bodenspekulation“ lege um unsre anwachsenden Städte einen Ring, kaufe das Land um sie herum auf, sperre es von der Stadterweiterung aus und erziele so für die wenigen Stücke, die sie dann freigebe, ungeheuerliche Preise. So, wie sie da vorgebracht ist, wird sich diese Theorie allerdings wohl kaum halten lassen. Aber wir sehen jetzt: der Ring um unsre anwachsenden Städte ist trotzdem vorhanden, auch ohne alle solche künstlichen Konstruktionen; ja erst viel sicherer fundamentiert, als es durch diese geschehen könnte. Das natürliche Angewiesensein unsrer anwachsenden Orte auf ihre allernächste Umgebung für die Zwecke der Stadterweiterung, die Mangelhaftigkeit und namentlich die mangelhafte Handhabung und Auslegung unsres Enteignungsrechtes in Verbindung mit der ganzen so unsagbar verderblichen Auffassung der Stadterweiterung als eines privaten Geschäftes, die wiederum zunächst aus natürlichen Gründen fließende Straßenbaupolitik unsrer Gemeinden und verschiedene andre wichtige Umstände dazu — all das zusammen schafft diesen Ring. Er ist vorhanden, er legt sich wie eine würgende Schlange um die Brust unsrer Städte und schnürt sie ein mit unheimlicher Gewalt. Alter und Jugend seufzen unter ihm, er hat die Vergangenheit belastet, er ist im Begriff die Zukunft zu verderben. Wollen wir warten, bis wir vollends unter ihm ersticken und schließlich gar nicht mehr die Kraft besitzen, das Unheil

abzuwenden? Oder wollen wir uns nicht lieber endlich ermannen und mit der eisernen Faust des öffentlichen Rechtes und der öffentlichen Regelung die Schlange erwürgen!?

c) Die weiteren Produktionskosten der Baustelle für den Terrainunternehmer.

Die Erörterung über das erste Stück der Produktionskosten der Baustelle bei den Terrainunternehmern, die Zahlungen für das Land an die Vorbesitzer, ist ziemlich umfangreich geworden — notgedrungen. Im folgenden wollen wir uns nun um so kürzer fassen.

Mit den eben erwähnten Zahlungen sind die Produktionskosten der Baustelle für den Terrain-Unternehmer, wie wir ja auch schon in der einleitenden Übersicht dieses Abschnittes gesehen haben, natürlich noch längst nicht erschöpft, es treten noch eine ganze Reihe weiterer Posten hinzu. Ob wir bei deren Aufzählung im folgenden unbedingt vollständig sind, lassen wir dahingestellt, doch dürfte uns etwas wirklich sehr Bedeutsames wohl kaum entgangen sein. Diese weiteren Posten also sind folgende:

Erstens: Zwangsstücke.

Wie wir schon oben Seite 138—141 bei Dresden gesehen haben, ist der Aufschließende damit, daß er die Hauptmasse des benötigten Landes in Händen hat, noch nicht am Ziele. Es bleiben öfters noch kleine Stücke übrig, die im Besitze besonders berechnender oder besonders eigensinniger Eigentümer sind, und die der Aufschließende nicht mit dem übrigen Lande gleichzeitig erwerben konnte. Diese Stücke können aber leicht zur Aufschließung durchaus nötig sein. Ohne weiteres leuchtet das ein, wenn sie in das für die Straßen nötige Land fallen, aber auch ohne das ist dieser Fall leicht gegeben. Man stelle sich z. B. vor, daß ein schmaler Feldstreifen sich in sehr kurzer Entfernung von der Straßenfluchtlinie parallel dieser hinzieht. Da, wo die oben Seite 201 und 202 erörterte Vorschrift gilt, daß eine neue Straße ununterbrochen bis zur Kreuzung mindestens mit einer vom Bebauungsplane vorgesehenen Straße durchgeführt werden muß, ist überdies noch eine besondere rechtliche Verstärkung der Stellung solcher Reststücke gegeben, vorausgesetzt, daß sie ganz oder teilweise in die Straße fallen. Zwangsmittel aber gegen die widerstrebenden Eigentümer gibt es offenbar nicht recht, abgesehen von der nur erst in einem kleinen Teile von Deutschland vorhandenen Umlegung. Auf diese Weise befinden sich die Besitzer solcher Reststücke gegenüber den Aufschließenden in einer ungemein starken Stellung und werden in der Regel in der Lage sein, noch viel höhere Preise von den Auf-

schließenden herauszupressen als die Vorbesitzer im allgemeinen, wenn auch ein Teil dieser höheren Preise vielleicht auf vom Terrain-Unternehmer infolge späteren Erwerbs des Landes ersparte Zinsen zurückzuführen sein mag. Die besondere Zwangslage der Terrain-Unternehmer diesen Reststücken gegenüber rechtfertigt es ja eben auch, diese Extrapreise noch als ein besonderes Produktionskostenelement neben den allgemeinen Zahlungen an die Vorbesitzer anzuführen. Von der Zwangslage, in der sich diesen kleinen Reststücken gegenüber die Aufschließenden befinden, und von den Ungelegenheiten, die ihnen daraus erwachsen, haben ja diese Stücke auch ihren Namen: man nennt sie Zwangsstücke, Vexierstücke, Schikanierzwickel u. dgl. m.

Es ist anzunehmen, daß solche Zwangsstücke und ihre Ausnutzung zu abnorm hohen Preisen gegenüber den Aufschließenden in Deutschland vielfach vorkommen, namentlich jedenfalls da, wo durch Besitzzersplitterung ohnehin das Vorkommen vieler kleiner Stücke gegeben ist. Im übrigen weisen wir zum Belege auf unsre Ausführungen oben über Dresden, Seite 138—141, hin sowie auf die Schilderungen Seite 111—117.

Im Anschluß hieran sei indes noch einem Gedanken Ausdruck gegeben: es ist nicht zu verkennen, daß der Aufschließende, wenn er einmal in einer Gegend zu einem Preise, der erheblich über dem landwirtschaftlichen Werte steht, größere, aber noch nicht in sich geschlossene Flächen gekauft hat, sich überhaupt in einer Zwangslage gegenüber den noch verbleibenden Besitzern befindet. Er muß deren Land haben, um die einmal begonnene Unternehmung zu einem glücklichen Ende zu führen, sonst erleidet er große Verluste, und es läßt sich denken, daß das oft zur Erzielung besonders hoher Preise von den späteren Verkäufern ausgenutzt werden wird.

In kleinen Orten dürften die Mißstände der Zwangsstücke auch oft vorhanden sein. Kommt dort die eigentliche Terrain-Unternehmung auch seltener vor, so werden sich diese Mißstände doch auch bei der Aufschließung durch Bauende oft bemerkbar machen.

Zweitens: Zinsverlust und Risiko.

Dem Terrain-Unternehmer stehen bei uns im allgemeinen für den Erwerb des Landes, auf das er seine Unternehmungen gründen will, keine Zwangsmittel zur Seite; höchstens kommt ihm vielleicht die Gemeinde mit dem Enteignungsrecht zu Hilfe, um das Land für die Straßen selber zu beschaffen; oder, in dem kleinen Teile von Deutschland, wo das Zwangsverfahren der sogenannten Umlegung eingeführt ist, kann ihm mit diesem unter gewissen Voraussetzungen gegen wider-

strebende Eigentümer in oder bei seinem Besitze zur Aufschließung geholfen werden. Aber im allgemeinen stehen ihm, wie gesagt, keine Zwangsmittel zur Seite. Die natürliche Folge dieses Zustandes ist, läßt sich annehmen, daß der Terrain-Unternehmer jede einigermaßen günstige Gelegenheit benutzen wird, um das Land, das er braucht, zu erwerben, auch wenn es noch weit von der Aufschließung durch Straßen entfernt ist. Auf diese Weise legt er bedeutende Kapitalien vor, längst ehe er sie durch den Verkauf der Baustellen wieder hereinbekommt, und davon laufen ihm natürlich Zinsen, bzw. auch Zinseszinsen auf, bis schließlich der Verkauf der Baustellen erfolgt. Ebenso ergeben sich natürlich solche Zinszuschläge für alle sonstigen Aufwendungen, die der Terrain-Unternehmer für das Land macht, ehe es zum Verkauf der Baustellen kommt, namentlich für die Straßenkosten.

Es wäre nun freilich falsch, ohne weiteres die gesamte so entstehende Zinsenlast auf das Konto „Zinsverlust" zu buchen. Ein Teil gehört zwar formell hierher, tatsächlich aber wo anders hin. Wir haben schon am Schlusse des vorigen Abschnittes gesehen, daß, wenn die Terrain-Unternehmer von den Vorbesitzern kaufen lange ehe das betreffende Land durch Straßen zur Aufschließung kommen kann, daß dann der Preis, der dafür bezahlt wird, nicht nur in dem nominellen Preise, der ausgemacht wird, besteht, sondern daß dazu noch die Zinsen treten, die eben infolge dieses zeitigen Kaufens auflaufen. Wir betrachten hier den Zinsverlust ja nicht formal, sondern unter dem Gesichtspunkte, wie weit er als ein selbständiger Bestandteil der Produktionskosten der Baustelle bei der Terrain-Unternehmung anzusehen ist. Wenn die Terrainunternehmer sehr viel später, als eben angenommen, nämlich erst dann, wenn das Land der Vorbesitzer bereits in unsren bekannten schmalen Rand eingetreten ist und vielleicht ganz nahe vor dem Straßenbau steht, von diesen, d. h. von den Vorbesitzern, kaufen, so werden sie, d. h. die Terrain-Unternehmer, natürlich im allgemeinen auch beträchtlich höhere Preise zahlen müssen. Die Zinsverluste der Terrain-Unternehmer charakterisieren sich also zum Teil als Stücke der Bezahlung an die Vorbesitzer. Indes beschränken sie sich keineswegs auf diesen Teil, sondern umfassen noch andre bedeutsame Stücke, die in der Tat als ein selbständiger Teil der Produktionskosten der Baustellen zu betrachten sind. Auch wenn wir nämlich Zinsen erst von dem Augenblicke an rechnen, wo die Vorbesitzer, nachdem ihr Land in den schmalen Rand gelangt ist, es im allgemeinen doch an den Terrain-Unternehmer abgeben oder abgeben würden, wenn sie es nicht schon vorher getan hätten, so ergeben sich

doch auflaufende Zinsen bzw. Zinseszinsen für den Terrain-Unternehmer aus folgenden Gründen und für folgende Zeiträume:

1. Auch das im schmalen Rande gelegene Land der Terrain-Unternehmer bleibt oft, wenn nicht meist, noch längere Zeit liegen, ehe es durch Straßen aufgeschlossen wird. Oft werden Jahre, nicht selten sogar wohl eine ganze Reihe von Jahren vergehen, ehe der Straßenbau beginnt. Daraus ergeben sich Zinsen für die Zeit bis zum Beginn des Straßenbaues.

2. Der Straßenbau selber erfordert eine gewisse Zeit. Daraus ergeben sich Zinsen für die Zeit während des Straßenbaues bis zur Beendigung desselben.

3. Schließlich liegen natürlich auch die fertigen Baustellen meist noch mehr oder minder lange Zeit, bis sie abgesetzt werden. Daraus ergeben sich Zinsen für die fertige Baustelle bis zu ihrem Absatze.

Diese drei Gruppen von Zinsverlusten kann man im allgemeinen nicht mehr als einen verschleierten Teil des Preises an die Vorbesitzer ansehen, sondern muß sie als selbständiges Stück der Produktionskosten der Baustellen für die Terrain-Unternehmer betrachten.

In kleinen Orten dürften die eben angeführten Zinsverluste im allgemeinen eine geringere Rolle spielen. Abgesehen davon, daß in solchen Orten die eigentliche Terrain-Unternehmung überhaupt viel weniger zu Hause ist, von der wir hier ja eigentlich ausschließlich reden, werden dort für die Aufschließenden die eben unter 1—3 angeführten Zinsverluste wahrscheinlich auch weniger ins Gewicht fallen. Es wird vermutlich nicht so lange Zeit wie in großen Städten vor dem tatsächlichen Straßenbau unaufgeschlossenes Land gekauft, die Schaffung der Straßen ist leichter und billiger zu bewerkstelligen, die fertigen Baustellen endlich dürften im allgemeinen nicht so lange liegen bleiben bis zum Absatze.

Zu dem Punkte Zinsverlust im allgemeinen ist endlich noch zu bemerken, daß von solchen Verlusten natürlich insoweit nicht die Rede sein kann, als die Zinsen bzw. Zinseszinsen Deckung in den laufenden Erträgen des betreffenden unbebauten Landes finden, z. B. durch Vermietung als Lagerplatz, Spielplatz usw.

Zu dem Punkte Zinsverlust im allgemeinen ist endlich noch zu Produktionsunkosten des Terrain-Unternehmers auch diejenigen Aufschläge zu rechnen, die er auf die Preise der Baustellen machen muß, um sich für die mannigfachen Risiken schadlos zu halten, die er eingehen muß. Die Preise müssen so gewissermaßen mehr oder minder bedeutende Risikoprämien mit enthalten. Vom Standpunkte des Terrain-

unternehmers aus gesehen ist unsres Erachtens dessen Geschäft mit folgenden Risiken verbunden, ohne daß wir sagen wollen, daß unsre Aufzählung unbedingt vollständig sei:

1. Risiko, das zur Ausführung des Unternehmens nötige Land im allgemeinen nicht zusammenzubringen, während man einen Teil doch schon zu erhöhten Preisen gekauft hat. Praktisch genommen dürfte, unter der Voraussetzung des andauernden Wachsens der betreffenden Stadt, dieses Risiko auf die Dauer darauf hinauslaufen, daß man zwar entweder das benötigte fremde Land doch noch bekommt oder das eigene zu erhöhten Preisen wieder abstößt, aber eben doch bei der ganzen Sache Zinsverluste u. dgl. erleidet, die durch die endlichen Preise nicht wieder einzubringen sind.

2. Risiko, durch die im vorstehenden Abschnitt erörterten „Zwangsstücke" zu übermäßigen Aufwendungen gezwungen zu werden.

3. Risiko, daß die Stadt, auf deren Wachsen gerechnet ist, in ihrem Wachstum stockt, so daß sie in keiner absehbaren Zeit mehr bis zu dem betreffenden Landstück hinauswächst.

4. Risiko, daß die betreffende Stadt zwar bis zu dem in Frage kommenden Landstück hinauswächst, aber viel langsamer, als der Terrainunternehmer angenommen hat.

5. Risiko, daß das betreffende Landstück, auch wenn es in die Zone des schmalen Randes einrückt, doch aus irgendwelchen Ursachen nicht durch Straßen aufgeschlossen werden kann — z. B. weil es mit Bauverbot belegt wird.

6. Risiko, daß das betreffende Landstück, wenn es in den schmalen Rand eingerückt ist, doch erst nach viel längerer Zeit von da ab, als angenommen, zur Straßenanlegung usw. kommt.

7. Risiko, daß die fertigen Baustellen sehr lange unverkauft liegen bleiben.

8. Risiko, durch zahlungsunfähige oder unsolide Abnehmer der Baustellen Schaden zu leiden.

9. Risiko, daß vor Vollendung des Unternehmens die Bebauungsvorschriften für die betreffende Gegend verschärft oder die den Terrainunternehmer treffenden Straßenkosten oder Steuern vermehrt werden.

10. Risiko, daß dem Terrainunternehmer die Mittel ausgehen oder sein Kredit wesentlich teurer wird.

11. Risiko, daß bis zum Verkauf der Baustellen die Baustellenpreise wesentlich fallen.

Es wäre nun freilich verkehrt, alle Preisaufschläge, die diesen verschiedenen Risiken an sich entsprechen, als besondere Produktionskostenaufschläge zu buchen. Es ist vielmehr nicht zu verkennen, daß bei einer ganzen Anzahl der eben angeführten Risiken die entsprechenden Preisaufschläge schon unter den Gesichtspunkten der bisher von uns angeführten Produktionskosten der Baustelle untergebracht sind, nämlich unter denen der Preise an die Vorbesitzer, des Zinsverlustes und der Zwangsstücke. Wenn z. B. die Stadt nicht so schnell wächst, wie der Terrainunternehmer erwartet hat, oder der Straßenbau für sein Land sich länger verzögert, als er gedacht, oder ihm seine fertigen Baustellen länger unverkauft liegen bleiben, als er angenommen hat, so erfüllt sich dadurch für ihn allerdings ein verlustbringendes Risiko. Aber dieser Verlust ist schon unter den Konten „Zahlungen an die Vorbesitzer“ und „Zinsverlust“ mit untergebracht. Denn wenn man, wie wir es getan haben, diese beiden Gruppen als Produktionskosten einsetzt, so setzt man damit natürlich nicht nur die Fälle ein, die gewinnbringend ausgehen, sondern auch die verlustreichen. Mit andren Worten: man setzt unter diesen beiden Gruppen von Produktionskosten bereits einen Durchschnitt ein, der sowohl die ungünstigen Fälle einerseits wie die günstigen und besonders günstigen andrerseits umfaßt.

Trotzdem bleiben aber natürlich eine Anzahl Risiken übrig, die nicht als durch die früher bereits erörterten Posten von Produktionskosten gedeckt erscheinen und die daher besondere Gewinne zur Ausgleichung bedingen. Als solche Risiken möchten wir die vorstehend unter den Nummern 3, 5, 8, 10 und 11 angeführten bezeichnen. Im einzelnen wird man allerdings wohl da und dort zweifelhaft sein können, in welche Klasse das betreffende Risiko gehört. Im übrigen aber darf man nicht vergessen, daß schließlich der Terrainunternehmer an jedem der angeführten Risiken zugrunde gehen kann, an den hier als durch die bereits vorher erörterten Produktionskosten als gedeckt bezeichneten wie an den andren. Nur bis zu einem gewissen Grade wird es möglich sein, die Risiken mit Hilfe entsprechender Risikoprämien unter den Produktionskosten unterzubringen; darüber hinaus bleibt ein großer Rest, der nur durch die Möglichkeit eines allgemeinen bedeutenden Gewinnes aufgewogen wird.

In kleineren Orten können natürlich an sich alle elf Risiken ebenfalls vorkommen; doch werden wohl Nummer 1, 3, 4, 6 und 7 seltener oder geringer sein. Die Sache gewinnt dort insofern überhaupt ein andres Gesicht, als die eigentliche Terrainunternehmung dort viel weniger verbreitet ist.

Drittens: Steuern, Gebühren, Abfindungen u. dgl.

Einen weiteren nicht unbeträchtlichen Posten bilden für die Terrainunternehmer die verschiedenen Steuern, Gebühren, Abfindungen u. dgl., die sie zu zahlen haben.

Was die Steuern anlangt, so kommen zunächst die staatlichen und kommunalen Umsatzsteuern in Betracht. Natürlich ist dabei immer die Frage, nicht nur, wer sie endgültig trägt, sondern auch, wer von den Beteiligten sie zunächst bestreitet und vorlegt. Das braucht ja nicht immer der Terrainunternehmer, es kann auch der Vorbesitzer oder — bei Baustellenverkäufen — der Baustellenkäufer sein. Aber oft wird diese Steuer doch von dem Terrainunternehmer getragen werden und eine Vermehrung seiner Produktionskosten der Baustelle bilden. Es kommt weiter in Frage die laufende Besteuerung des unbebauten Grundbesitzes. In ihrer hergebrachten Form als gewöhnliche Grundsteuer fällt sie natürlich kaum in die Wagschale, schon weil ihr ja der laufende Ertrag der betreffenden Grundstücke gegenübersteht. Bei ihrer immer häufigeren Ausgestaltung als Steuer nach dem gemeinen Werte dagegen stellt sie immerhin eine Last dar, die unter den Produktionskosten der Baustelle in Betracht kommt. Wir gehen dabei von der Anschauung aus, daß wenigstens die bis zum Verkauf der fertigen Baustellen durch die Terrainunternehmer von diesen und den Vorbesitzern gezahlten solchen Steuern, soweit sie nicht durch die herkömmliche Ertragsbesteuerung gedeckt sind, an sich die Tendenz haben, als Vermehrung der Produktionskosten in den Baustellenpreis überzugehen. Damit ist indes noch keineswegs gesagt, daß diese Steuern den Baustellenpreis im ganzen verteuern, denn sie können andrerseits einen Druck auf die Besitzer des betreffenden Landes ausüben, schon zeitiger und zu billigeren Preisen zu verkaufen. Alle derartigen Fragen sind sehr verwickelt und wollen mit großer Vorsicht behandelt sein.

Zu den Steuern gesellen sich die Gebühren, vor allem die für die notwendigen Umschreibungen im Grundbuche: zuerst von den Vorbesitzern auf den Terrainunternehmer und dann von diesem auf die Baustellenkäufer. Auch hier erheben sich natürlich wieder dieselben Fragen wie bei der Grundstücksumsatzbesteuerung, wieweit diese Gebühren tatsächlich den Terrainunternehmer und wieweit sie etwa die andren Beteiligten treffen. Fast ausschließlich auf den Terrainunternehmer fallen dagegen natürlich die Kosten und Gebühren, die durch die oben Seite 131 und 132 erörterte Dismembration oder Zergliederung des Landes in einzelne Baustellen erwachsen: Kosten

sowohl für die Vermessung wie jedenfalls auch für die nötigen Umschreibungen im Grundbuche und in den Steuerkatastern.

Endlich gehören noch hierher die mancherlei Abfindungen, Provisionen und Entschädigungsgelder, zu welchen die Terrainunternehmer gewiß oft in die Tasche greifen müssen, um ihre Zwecke zu erreichen, z. B. um hinderliche Hypotheken zu frühzeitigerer Löschung zu bringen oder um widerstrebende Mitbesitzer zur Teilnahme an der Aufschließung zu bewegen, sowie auch Provisionen an Agenten u. dgl. m.

Im übrigen gehen wir auf die ganze schwierige Frage, wieweit die hier überhaupt in Rede stehenden Lasten von den Terrainunternehmern abgewälzt, oder auch wieweit sie ihnen zugewälzt werden können von den Vor- oder Nachbesitzern, nicht ein. Hier wird wohl beinahe jeder Fall anders liegen — nicht nur nach den Gesetzen und Verordnungen, sondern auch nach den tatsächlichen Machtverhältnissen. Es genügt uns zu wissen, daß jedenfalls im allgemeinen die Terrainunternehmer unter den hier angeführten Titeln zusammen nicht unbeträchtliche Lasten treffen. Auch die schwierige Frage übergehen wir hier, ob wir ohne die hier vorgeführten Steuern, Gebühren usw. oder bei geringerem Betrage derselben niedrigere Baustellenpreise haben würden. Wir streifen diese Angelegenheit in größerem Zusammenhange später noch einmal.

In kleinen Orten liegen, soweit dort die Terrainunternehmung vorkommt, die Dinge natürlich grundsätzlich im allgemeinen ebenso, wie in den vorstehenden Darlegungen geschildert. Doch werden vermutlich kommunale Umsatzsteuern und ebenso die Steuern nach dem gemeinen Werte seltener sein und auch die Abfindungen und Entschädigungen an Private weniger vorkommen. Auch werden, schon wegen der geringeren Höhe der Bodenpreise, die Steuern, Gebühren usw. mäßiger sein, so daß im ganzen die hier in Rede stehenden Aufwendungen geringer ausfallen dürften.

Viertens: Straßenkosten.

Einen weiteren, und zwar sehr bedeutenden Teil der Produktionskosten der Baustellen bei den Terrainunternehmern bilden die direkt und indirekt durch den Straßenbau verursachten Kosten. Zunächst kostet die Herstellung der Straßen an und für sich, abgesehen von dem dafür nötigen Gelände, große Summen. Wir haben oben Seite 213 am Anfange dieses Kapitels gesehen, daß in den Wohnstraßen unsrer Großstädte auf den Quadratmeter der fertigen Bau-

stelle etwa 4—7 ℳ solcher reinen Straßenherstellungskosten entfallen — vorausgesetzt, daß die hier in Frage kommenden Kosten den anliegenden Baustellen, wenn auch vielleicht nicht absolut vollständig, so doch weitgehend aufgelegt sind. Auf diese Angabe beziehen wir uns hier. In kleineren Orten dürften diese Kosten allerdings weit geringer sein. Womöglich noch mehr aber als die reinen Straßenherstellungskosten fällt der Verlust an Land für den Terrainunternehmer ins Gewicht. Die Straßen und Plätze in Neubaubezirken dürften bei uns im allgemeinen etwa ein Drittel des rohen Geländes beanspruchen; um soviel verringert sich also auch das nutzbare Gelände des Terrainunternehmers. Damit ist aber ohne weiteres gegeben, daß er nun die sämtlichen Unkosten für Landerwerb usw., die er bis dahin gehabt, aus der so verringerten Landmasse wieder herausschlagen muß. Nehmen wir an, es sei auf jeden Quadratmeter der rohen Landmasse bis dahin der Kostenbetrag 100 entfallen, und es schiebe nun ein Drittel der Landmasse für Straßen und Plätze aus. Dann erhöht sich eben dadurch die Kostensumme für jeden der verbleibenden Quadratmeter auf 150. Man sieht, das ist ein bedeutender Aufschlag! —

Wir sind nun hier freilich bisher von der Voraussetzung ausgegangen, daß die Terrainunternehmer die Kosten der eigentlichen Straßenherstellung ganz oder doch wenigstens sehr weitgehend tragen; und ferner, daß sie für das abzutretende Straßenland in keiner Weise entschädigt werden. Die erstere Voraussetzung dürfte nun aber in sehr vielen, die letztere immerhin in einer Anzahl von Orten und Fällen nicht zutreffen, indem auch die Gemeinden mehr oder weniger zu diesen Straßenlasten beitragen. Insoweit mildert sich also dieser Posten der Produktionskosten für die Terrainunternehmer ab. Immerhin bleibt wohl in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle soviel übrig, daß er eine bedeutende Rolle spielt.

Fünftens: Verwaltungskosten und Gewinn.

Endlich müssen wir unter die Produktionskosten der einzelnen Baustelle auch noch rechnen ein entsprechendes Stück der allgemeinen Verwaltungskosten, welche die Terrainunternehmung verursacht, und des Gewinnes, den sie abwirft, und zwar bei letzterem bis zur Höhe des landesüblichen Unternehmergewinnes.

Über die Belastung durch die allgemeinen Verwaltungskosten ist nicht viel zu sagen. Bei dem Gewinn dagegen erhebt sich die Frage, ob er nicht den landesüblichen Unternehmergewinn weit übersteigt, und ob somit in den endlichen Baustellenpreisen nicht ein großer

Extraprofit der Terrainunternehmer steckt. Es scheint uns indes nicht, daß das im allgemeinen der Fall ist. Zunächst möchten wir für diese Meinung einiges induktive Material anführen. Da weisen wir erstens einmal hin auf das, was wir oben Seite 147—151 für Dresden dargelegt haben, wonach es nicht so aussieht, als ob dort die Terrainunternehmung im Durchschnitt große Extraprofite gemacht hätte. Weiter kommt Adolf Weber in seinem schon wiederholt von uns zitierten Buche „Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt", (1904), am Schlusse eines Kapitels über die Terraingesellschaften in Deutschland und ihre finanziellen Erfolge sogar zu folgendem zusammenfassenden Urteile: „Es ist sicher, daß die Gesamtverluste der Terraingesellschaften (unter Berücksichtigung der Zinseinbußen) die Gesamtgewinne der Terraingesellschaften nicht unwesentlich übersteigen. Gilt das aber für die organisierte Spekulation, so gilt es für die private Spekulation erst recht." (S. 172.) Mag auch an diesem Urteile mancherlei zu korrigieren sein, so bildet es doch immerhin einen starken Beleg dafür, daß von großen Extragewinnen wenigstens kaum die Rede sein kann. Und ebenso sagt auch Dr. Philipp Stein in seinem (gedruckten) Referate für den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß 1904 von den Terrain- und Baugesellschaften: „— — Im Vergleich — und dies ist das Wichtige — mit industriellen oder Handelsunternehmungen ist die Zahl der günstig arbeitenden Geschäfte ebensowenig außergewöhnlich groß, wie die Erträge übermäßig sind." (Kongreßbericht S. 411, Vandenhoeck & Ruprecht, 1905.) Im übrigen wäre es dringend zu wünschen, daß diese ganze Gewinnfrage der Terrainunternehmung recht bald einmal einer gründlichen besonderen Untersuchung unterworfen würde, aber nicht nur für die eigentlichen Terraingesellschaften, sondern auch für die andren Terrainunternehmer. Dabei wäre den Vor- und Zwischengewinnen, die etwa vor Beginn der eigentlichen Aufschließung gemacht werden, besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sie dürften sich allerdings wohl im allgemeinen als Spekulationsgewinne der Vorbesitzer, nicht der eigentlichen Terrainunternehmer charakterisieren.

Aber nicht nur dieses induktive Material, auch einige deduktive Gründe sprechen gegen das Vorliegen bedeutender übernormaler Gewinne der Terrainunternehmer. Wir haben oben gesehen, wie zahlreichen und großen Risiken die Terrainunternehmer ausgesetzt sind. Gewiß lassen sich diese Risiken bis zu einem gewissen Grade unter die sonstigen Produktionskosten und unter besondere Risikoprämien unterbringen, aber schließlich bleibt doch insgesamt ein großer Rest, der auf diese Weise nicht zu decken ist, und als dessen Gegenwert eben die

ja allerdings zahlreichen Einzelfälle außergewöhnlich hoher Gewinne nötig sind, die bei der Terrainunternehmung vorkommen. Wenn man also von diesen letzteren liest und hört, so darf man nicht sie allein betrachten, sondern man muß zu ihnen die ebenfalls zahlreichen Verluste hinzunehmen, die infolge unglücklich verlaufender Risikofälle eintreten, für welche im gewöhnlichen Verlauf des Geschäftes keine Deckung vorhanden ist. Weiter aber spricht gegen das Vorliegen eines übernormalen Gewinnes der Terrainunternehmung im ganzen auch der Umstand, daß in diesem Falle höchstwahrscheinlich die Vorbesitzer ihre Ansprüche noch steigern und so die Terrainunternehmer wieder auf einen normalen Gewinnstand herunterdrücken würden.

Daß also die Terrainunternehmung im ganzen große übernormale Gewinne abwirft, ist kaum anzunehmen. Immerhin könnte man dann vielleicht noch einwenden, daß wenigstens in den, wie gesagt, ja allerdings zahlreichen Einzelfällen, wo solche übernormalen Gewinne tatsächlich gemacht werden, von dem endlichen Baustellenpreise eben doch ein gutes Stück auf diese Gewinne zurückgehe. Das läßt sich ja nun an sich nicht bestreiten, aber man muß die Sache doch ins richtige Licht stellen. Zunächst ist es keineswegs in allen solchen Fällen notwendig, daß der endliche Baustellenpreis sich in seinem absoluten Betrage wesentlich über den gewöhnlichen und durchschnittlichen erhebt. Denn der Extragewinn des Terrainunternehmers kann ja nicht nur durch besonders hohe absolute Verkaufspreise gemacht werden, sondern auch durch besonders billige Einkaufspreise gegenüber den Vorbesitzern, durch Ersparnis an auflaufenden Zinsen u. dgl. Weiter aber, wenn wir uns die Terrainunternehmung einmal ausgeschaltet denken, so ist es noch sehr zweifelhaft, ob wir dann in unsren Fällen hier billigere Endpreise bekommen würden — vorausgesetzt natürlich, daß man auf dem Boden unsrer üblichen privatrechtlichen Stadterweiterung bleibt. Endlich und vor allem aber — und damit schließen wir wieder an die vorhin dargelegte Gedankenreihe an — bedeuten ja eben diese Fälle hoher Extragewinne offenbar keine Erhöhung des allgemeinen Niveaus der Gewinne der Terrainunternehmung über den landesüblichen Unternehmergewinn hinaus, sondern nur das Gegenstück und den Ersatz für zahlreiche andre Fälle, wo die Endpreise große Verluste für die Terrainunternehmer bringen.

Für kleine Orte haben die Ausführungen dieses Abschnittes weniger Bedeutung, da ja dort die eigentliche Terrainunternehmung viel weniger vorkommt. Soweit sie aber vorkommt, haben die vorstehenden Ausführungen auch dort im großen und ganzen Geltung, im einzelnen dürften freilich manche Abweichungen festzustellen sein.

d) Die Preisgestaltung der Baustelle auf der Endstufe.

Wir haben die Produktionskosten der Baustelle für den Terrainunternehmer einschließlich Verwaltungskosten und Gewinn an uns vorüberziehen lassen, nun fragt es sich: wie gestaltet sich auf dieser Grundlage der Preis der Baustellen in den Außenteilen unsrer Städte auf der Endstufe, d. h. beim Verkaufe an den endlichen Bauenden? Vom Terrainunternehmer geht die Baustelle entweder direkt an einen Bauenden oder an einen Zwischenhändler, der erst noch damit spekuliert; und der Bauende wiederum kann entweder ein Bauunternehmer sein, der auf eigene Rechnung und Gefahr Häuser zum Verkauf an Dritte herstellt, oder jemand, der für seinen eigenen Gebrauch als Wohnung oder als Kapitalanlage oder als beides zugleich die Baustelle bebaut. Wir wollen von diesen verschiedenen Fällen hier den des Bauunternehmers, der unternehmungsweise Häuser zum Verkaufe baut, unsrer Erörterung zugrunde legen und den andren Fällen nur zum Schluß noch ein paar Worte widmen. Wie schon gesagt, handelt es sich, unter der Voraussetzung, daß die Baustelle an einen wirklich Bauenden verkauft wird, um den Endpreis derselben, und die Vorgänge bei der Gestaltung dieses Preises sind die Vorgänge auf der Endstufe des ganzen Prozesses, von dem der Baustellenpreis abhängig ist. Was nachher diesem Stück Boden in bezug auf Preisgestaltung noch widerfährt, fällt in die zweite Abteilung des Trauerspiels, in die Preisgestaltung des bebauten Bodens.

Die Terrainunternehmer werden natürlich bestrebt sein, als Preis für die Baustelle vom Bauunternehmer ihre sämtlichen Kosten sowie einen möglichst hohen Gewinn herauszuschlagen. Wir haben indes im vorstehenden Abschnitte gesehen, daß es nicht den Anschein hat, als ob, im Durchschnitt wenigstens, der Gewinn der Terrainunternehmer den landesüblichen Unternehmergewinn überschritte. Besondere weitere Kosten für die Baustelle, die wir nicht schon berücksichtigt hätten, erwachsen aber auf dieser Stufe der Entwicklung, soviel wir sehen können, nicht mehr; höchstens daß den Erwerber, den Bauunternehmer, beim Ankauf noch etwas an Steuern und Gebühren trifft (von den Fällen der Wertzuwachssteuer sehen wir hier ab). Wir nehmen nach dem allen also auch nicht an, daß die Endpreise, von denen wir hier reden, sich im Durchschnitt wesentlich über die Kosten der Terrainunternehmer, zuzüglich des landesüblichen Unternehmergewinnes, erheben; diese Kosten aber glauben wir in Abschnitt b und c, wenn vielleicht auch nicht absolut, so doch in der Hauptsache vollständig dargelegt haben.

Es kann nun wohl kaum einem Zweifel unterliegen, daß, wenn die Baustellenpreise, welche die Bauunternehmer zahlen, auch nur die

Produktionskosten der Terrainunternehmer, zuzüglich des erwähnten Gewinnes, umfassen, damit im allgemeinen doch schon eine sehr bedeutende Höhe der Baustellenpreise gegeben ist, wenigstens in größeren Orten. Man bedenke doch, was nach unsrer Aufstellung in Abschnitt b und c alles in diese Produktionskosten einfließt: hohe Preise an die Vorbesitzer schon für jeden einzelnen Quadratmeter, besondere übernormale Aufwendungen für einzelne kleinere, besonders schwer zu bekommende Stücke, beträchtliche Zinsverluste und erhebliche Risikoprämien, ferner Steuern, Gebühren, Abfindungen u. dgl., hohe Straßenkosten und der Verlust von etwa 25—40% des Landes eben für Straßenzwecke, weiter endlich die allgemeinen Verwaltungskosten und der Gewinn. Wahrlich, eine Kette von Aufwendungen, bei denen wir uns über hohe Baustellenpreise nicht zu wundern brauchen, sondern umgekehrt billige Preise höchst verwunderlich wären. Wir sind aber in der Lage, zu weiterer Bekräftigung unsrer Anschauung auch noch eine sehr lehrreiche kleine Zusammenstellung anzuführen, die wir in der Arbeit des Breslauer städtischen Statistischen Amtes finden,*) derselben Arbeit, die wir schon früher in diesem Buche öfters zitiert haben. In dieser Arbeit lesen wir auf Seite 15 folgendes:

„... In dankenswerter Weise ist uns von Männern der Praxis eine Schätzung der mittleren Selbstkosten eines Geländehändlers zur Verfügung gestellt worden, aus der wir nach Korrigierung eines Versehens das Folgende entnehmen:

Das Land wird gekauft zu	6 *M*	pro qm
Ein Drittel desselben ist für die Straße bestimmt und unentgeltlich abzutreten. Der Erstehungswert des Restes ist daher um 50% höher anzusetzen, d. h. auf	9	„ „ „
Das Land liegt dann 10 Jahre zinslos, die Selbstkosten betragen also am Schluß etwa	13,5	„ „ „
Die Straßen werden angelegt; durch die entstehenden Ausgaben steigen die Auslagen etwa um 4,5, d. h. auf .	18	„ „ „
Das Land liegt wieder im Mittel 5 Jahre zinslos, und es betragen die Selbstkosten alsdann	22	„ „ „

Zu dieser im übrigen, wie schon gesagt, sehr lehrreichen Aufstellung ist aber zu bemerken, daß sie die Selbstkosten der Terrainunternehmer für Großstädte wie Breslau unsres Erachtens noch viel zu niedrig angibt. Zunächst kann man zweifeln, ob nach dem, was wir oben Seite 229—231 über die neuere Entwicklung der Preise an die Urbesitzer gesagt haben, 6 *M* pro Quadratmeter selbst mit dem gleich

*) Der Grundbesitzwechsel, die Boden- und Häuserpreise in Breslau während der letzten Jahrzehnte. Breslauer Statistik, 19. Bd., III. Heft. Breslau 1902. E. Morgenstern. Preis 2 *M*.

zu erwähnenden Zuschlag nicht für viele Großstädte zu niedrig ist; doch möchten wir darüber kein Urteil fällen. Der Zuschlag, von dem wir eben sprachen, besteht darin, daß nach unsrer Anschauung (s. oben S. 267) die in der dritten Reihe der Breslauer Aufstellung angeführten 4,50 *M* Zinsverlust großenteils noch mit als Preis an die Vorbesitzer anzusehen sind. Keine Berücksichtigung hat aber anscheinend in der Breslauer Aufstellung der Faktor etwa vorkommender „Zwangsstücke“ gefunden. Ebensowenig findet sich ein Zuschlag für Risikoprämien, auch Steuern, Gebühren, Abfindungen u. dgl. sind, wie es scheint, unberücksichtigt geblieben, endlich findet sich in der Aufstellung nichts für allgemeine Verwaltungskosten und nichts für Gewinn. Und trotz alledem Selbstkosten von 22 *M* pro Quadratmeter! Wahrlich, ein bewunderungswürdiges Rechts-, Verwaltungs- und Wirtschaftssystem, das für das an und für sich beinahe kostenlos vorhandene Gut des Erweiterungsgeländes einer anwachsenden Stadt derartige Preise notwendig macht! —

Nach alledem glauben wir nicht zuviel zu sagen, wenn wir behaupten: die hohen Baustellenpreise, welche in den Außenteilen unsrer größeren anwachsenden Orte die selber bauenden Bauunternehmer an die Terrainunternehmer zahlen, finden im allgemeinen ihre ausreichende Erklärung auch ohne Annahme besonders hoher Gewinne der Terrainunternehmer in den hohen Selbstkosten dieser letzteren. Es bedarf für die Erklärung dieses Hochstandes der Preise nicht der Annahme irgendwelcher mehr oder minder wunderbarer Kräfte „der Spekulation“, sondern diese erschreckend hohen Preise sind ein natürliches Ergebnis unsres Stadterweiterungssystems, das die Selbstkosten der Terrainunternehmer ins Maßlose steigert! —

Aber eine Seite der Sache bedarf dabei freilich noch der Aufklärung, nämlich: wie es kommt, daß derartig hohe Preise gegenüber den Abnehmern, den Bauunternehmern, und schließlich gegenüber der großen Masse der Bevölkerung, die ja doch am letzten Ende die Zeche zu bezahlen hat, durchgesetzt werden können. Denn schließlich wehren sich diese Stellen doch gegen diese ungeheuerlichen Belastungen und zahlen nicht freiwillig und aus Vergnügen solche Riesenbeträge für den Quadratmeter. Und ebenso findet ja doch auch eine gewisse Konkurrenz zwischen den Terrainunternehmern untereinander und zwischen ihnen und etwaigen sonstigen Baustellenproduzenten (Bauenden, Urbesitzern) statt. Da greift nun zunächst die Erwägung Platz, daß doch auch für die Baustellen der nationalökonomische und selbstverständliche Satz gilt, daß ein Gut nicht dauernd unter

seinen Produktionskosten auf dem Markte verkauft werden kann. Stellen wir uns einmal vor, die Terrainunternehmer schlügen längere Zeit ihre Selbstkosten nur zu einem Teile wieder heraus, so daß sie mit Verlust arbeiteten. Dann erschiene die Terrainunternehmung als ein Geschäft, bei dem nichts zu verdienen, sondern nur zu verlieren ist. Die Folge würde sein, daß neue Unternehmer sich dieser Tätigkeit nicht zuwenden und die alten ihre Tätigkeit möglichst einschränken würden. Zwar steht an sich ja auch der andre Weg noch offen, sich durch Verringerung der Kosten der Lage anzupassen. Aber es ist nicht wahrscheinlich, daß im allgemeinen ohne weiteres die Kosten sich wesentlich verringern lassen würden. Vor allem käme es da doch darauf an, daß die Vorbesitzer und die Besitzer von „Zwangsstücken mit ihren Forderungen heruntergingen; aber das werden sie nicht tun, solange die Terrainunternehmer ihre Nachfrage nach Land nicht ganz wesentlich einschränken. Wir kommen also immer wieder darauf zurück, daß in unsrem Falle aller Wahrscheinlichkeit nach eine starke Einschränkung der Neuschaffung von Baustellen durch die Terrainunternehmer eintreten würde. Daß dafür hinreichend Ersatz durch Aufschließung seitens der Urbesitzer oder der Bauenden geschaffen würde, ist nicht anzunehmen, und ebensowenig, daß dieser Ersatz durch direktes Kaufen der Bauenden von den Urbesitzern unter Ausschaltung der Terrainunternehmer herbeigeführt werden würde. Der Vorrat an fertigen Baustellen würde also allmählich ziemlich stark zusammenschmelzen, und damit müßten die Preise wieder steigen, bis sie wieder die Selbstkosten und den notwendigen Gewinn der Terrainunternehmer deckten und diese daraufhin ihre Tätigkeit wieder aufnähmen.

Aber nicht nur auf diese allgemeinen Erwägungen kann man die Durchsetzung der hohen Preise der Terrainunternehmer stützen, sondern sie wird auch wesentlich gefördert durch eine Reihe besonderer Umstände, die teils auf Seiten der Terrainunternehmer als Verkäufer, teils auf Seite der Käufer, teils auf beiden Seiten liegen.

Die Umstände auf der Seite der Verkäufer haben wir, im Grunde genommen, schon oben gegen den Schluß unsrer Darlegung der Theorie des schmalen Randes kennen gelernt. Sie liegen in der Besonderheit, die der Grund und Boden überhaupt als Ware hat und weiter namentlich in den Besonderheiten seiner Stellung in unsrem „schmalen Rande" bei anwachsenden Orten — und die Baustellen, welche die Terrainunternehmer verkaufen, liegen ja im schmalen Rande. Infolge dieser Besonderheiten treffen den Verkäufer, in unsrem Falle also den Terrainunternehmer, die Nachteile nur in außerordentlich abgemildertem Grade, welche sonst ein Verkäufer zu fürchten hat,

wenn er infolge starken Angebotes seine Ware zu einem gegebenen Termine nicht los wird; und infolge dieser Abmilderung wird natürlich die Stellung des Verkäufers außerordentlich gefestigt und ihm das Festhalten an und das Durchsetzen von hohen Preisen sehr erleichtert. Als die Umstände, um die es sich handelt, betrachten wir im Anschlusse an die Darlegungen bei der Theorie des schmalen Randes folgende:

Erstens: aus dem Nichtverkauf und daraus sich ergebendem längeren Warten auf den Verkauf ergeben sich für das Gut, um das es sich hier handelt, die Baustelle, keine Schwierigkeiten und Kosten durch längere Lagerung; auch verdirbt das Gut nicht und kommt nicht aus der Mode.

Zweitens: die Nachfrage nach Baustellen in anwachsenden Orten nimmt eher zu als ab, das Angebot andrerseits aber unterliegt infolge der Beschränkung der Schaffung von Baustellen auf den schmalen Rand oder vielmehr sogar nur dessen jeweils aufschließungsfähige Teile und infolge der ganzen Straßenbaupolitik der Gemeinden usw. einer dauernden starken Einschränkung. Die Folge davon ist, daß die Terrainunternehmer eine gewisse Sicherheit wenigstens haben, daß sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auch späterhin nicht gar zu ungünstig für sie gestaltet. Freilich führen auf der Seite der Nachfrage Krisen und auf der Seite des Angebotes Einverleibungen u. dgl. wesentliche Ausnahmen von dieser Sicherheit herbei.

Im übrigen ist hier aber noch zu bemerken, daß das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in fertigen Baustellen tatsächlich längst nicht so günstig für den Käufer liegt, wie es nach den oben S. 248—53 mitgeteilten Zahlen über den Baustellenvorrat einerseits und den Jahresbedarf der Bautätigkeit andrerseits scheinen könnte. Denn außer dem Bedarf der Bautätigkeit kommt, wie die Dinge einmal liegen, auch noch der umfangreiche Bedarf an Baustellen für Spekulationszwecke in Betracht, wenigstens in größeren und lebhafteren Orten und in günstigen Zeiten für den Baustellenabsatz.

Drittens: die Ware des Terrainunternehmers, die Baustelle, wird mit der Zeit wertvoller, das Warten auf hohe Preise ist also an sich nicht unzweckmäßig.

Außerdem wird dem Terrainunternehmer dieses Warten wesentlich erleichtert durch die namhaften Erträge, welche viele unbebaut liegen bleibende Baustellen als Lagerplätze, Spielplätze, Plätze zum Wäschetrocknen, ferner als Eisbahnen, als Gelände für kleine Mietgärten u. dgl. m. abwerfen. Doch haben wir das alles ja schon früher erwähnt.

Auf der andren Seite drängen nun ja allerdings einige andre Umstände den Terrainunternehmer wiederum, nicht zu sehr zu warten und deshalb seine Preisforderungen nicht zu hoch zu spannen, nämlich die Jahr für Jahr wachsenden Zinsverluste, der Wunsch, sein Kapital wieder frei zu bekommen, und die Gefahr, daß die gute Konjunktur ungenützt vorübergeht und Jahre kommen, wo Baustellen gar nicht oder nur zu gedrückten Preisen abzusetzen sind. Aber es ist doch nicht zu leugnen, daß diese Umstände durch die eben vorher von uns dargelegten Verhältnisse in ihrer Wirkung sehr stark abgeschwächt werden.

Gehen wir nun weiter zu den Umständen über, welche die Durchsetzung hoher Preise der Terrainunternehmer erleichtern und die entweder bei den Käufern oder bei Käufern und Verkäufern zugleich liegen. Da stoßen wir zunächst wiederum auf ein Moment, das schon oben bei der Erörterung des schmalen Randes angeführt wurde, nämlich auf die relative Unfreiheit, in der sich die anwachsende Bevölkerung befindet in bezug auf die Wahl der Stadtgegend, in der sie sich ansiedeln will. Auch hierdurch wird den Terrainunternehmern die Erzielung hoher Preise nicht unbedeutend erleichtert. Zur Begründung der Sache selber verweisen wir auf unsre Ausführungen oben S. 257—59.

Aber es scheint uns, daß noch viel wuchtigere Momente an der Durchführung der hohen Baustellenpreise mitwirken, und da steht an der Spitze die verhängnisvolle Einwirkung unsres städtischen Realkreditwesens*). Daß unser System des Realkredits mit der festen Ordnung und Sicherheit des Grundbuches, mit der anscheinend gesicherten Stellung, wenigstens der ersten Hypotheken, u. dgl. m., in außerordentlich hohem Grade die Kreditierung der Baustellenpreise durch die Terrainunternehmer in Form von Hypotheken, die den Baustellen und späteren bebauten Grundstücken aufgelegt werden, befördert hat und immer weiter befördert, ist wohl nicht zu bestreiten. Es ist wohl auch als ziemlich sicher anzunehmen, daß die Bezahlung der Baustellenpreise durch die Bauunternehmer an die Terrainunternehmer tatsächlich ganz überwiegend in Form der hypothekarischen Eintragung des weitaus größten Teiles dieser Preise auf den betreffenden Grundstücken, und nur zu einem sehr mäßigen Bruchteile durch Barzahlung oder

*) Wir benutzen gerne die Gelegenheit, zu bemerken, daß wir für die folgenden Erörterungen über diesen Punkt viel verdanken den Ausführungen von Herrn Dr. R. Eberstadt, namentlich in seinem neuesten Buche „Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau" (Jena, G. Fischer, 1907), das wir freilich für unsren Zweck nur noch ganz flüchtig durchsehen konnten.

wenn er infolge starken Angebotes seine Ware zu einem gegebenen Termine nicht los wird; und infolge dieser Abmilderung wird natürlich die Stellung des Verkäufers außerordentlich gefestigt und ihm das Festhalten an und das Durchsetzen von hohen Preisen sehr erleichtert. Als die Umstände, um die es sich handelt, betrachten wir im Anschlusse an die Darlegungen bei der Theorie des schmalen Randes folgende:

Erstens: aus dem Nichtverkauf und daraus sich ergebendem längeren Warten auf den Verkauf ergeben sich für das Gut, um das es sich hier handelt, die Baustelle, keine Schwierigkeiten und Kosten durch längere Lagerung; auch verdirbt das Gut nicht und kommt nicht aus der Mode.

Zweitens: die Nachfrage nach Baustellen in anwachsenden Orten nimmt eher zu als ab, das Angebot andrerseits aber unterliegt infolge der Beschränkung der Schaffung von Baustellen auf den schmalen Rand oder vielmehr sogar nur dessen jeweils aufschließungsfähige Teile und infolge der ganzen Straßenbaupolitik der Gemeinden usw. einer dauernden starken Einschränkung. Die Folge davon ist, daß die Terrainunternehmer eine gewisse Sicherheit wenigstens haben, daß sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auch späterhin nicht gar zu ungünstig für sie gestaltet. Freilich führen auf der Seite der Nachfrage Krisen und auf der Seite des Angebotes Einverleibungen u. dgl. wesentliche Ausnahmen von dieser Sicherheit herbei.

Im übrigen ist hier aber noch zu bemerken, daß das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in fertigen Baustellen tatsächlich längst nicht so günstig für den Käufer liegt, wie es nach den oben S. 248—53 mitgeteilten Zahlen über den Baustellenvorrat einerseits und den Jahresbedarf der Bautätigkeit andrerseits scheinen könnte. Denn außer dem Bedarf der Bautätigkeit kommt, wie die Dinge einmal liegen, auch noch der umfangreiche Bedarf an Baustellen für Spekulationszwecke in Betracht, wenigstens in größeren und lebhafteren Orten und in günstigen Zeiten für den Baustellenabsatz.

Drittens: die Ware des Terrainunternehmers [illegible]
stelle, wird mit der Zeit wertvoller, da [illegible]
Preise ist also an sich nicht unzweckmä[illegible]

Außerdem wird dem Terrainunt[illegible]
erleichtert durch die namhaften Er[illegible]
bleibende Baustellen als Lager[illegible]
trocknen, ferner als Eisbah[illegible]
u. dgl. m. abwerfen. Doch [illegible]



Auf der andren Seite drängen nun ja allerdings einige andre Umstände den Terrainunternehmer wiederum, nicht zu sehr zu warten und deshalb seine Preisforderungen nicht zu hoch zu spannen, nämlich die Jahr für Jahr wachsenden Zinsverluste, der Wunsch, sein Kapital wieder frei zu bekommen, und die Gefahr, daß die gute Konjunktur ungenützt vorübergeht und Jahre kommen, wo Baustellen gar nicht oder nur zu gedrückten Preisen abzusetzen sind. Aber es ist doch nicht zu leugnen, daß diese Umstände durch die eben vorher von uns dargelegten Verhältnisse in ihrer Wirkung sehr stark abgeschwächt werden.

Gehen wir nun weiter zu den **Umständen** über, welche die Durchsetzung hoher Preise der Terrainunternehmer erleichtern und die entweder **bei den Käufern oder bei Käufern und Verkäufern** zugleich liegen. Da stoßen wir zunächst wiederum auf ein Moment, das schon oben bei der Erörterung des schmalen Randes angeführt wurde, nämlich auf die relative Unfreiheit, in der sich die anwachsende Bevölkerung befindet in bezug auf die Wahl der Stadtgegend, in der sie sich ansiedeln will. Auch hierdurch wird den Terrainunternehmern die Erzielung hoher Preise nicht unbedeutend erleichtert. Zur Begründung der Sache selber verweisen wir auf unsre Ausführungen oben S. 257—59.

Aber es scheint uns, daß noch viel wuchtigere Momente an der Durchführung der hohen Baustellenpreise mitwirken, und da steht an der Spitze die verhängnisvolle **Einwirkung unsres städtischen Realkreditwesens***). Daß unser System des Realkredits mit der festen Ordnung und Sicherheit des Grundbuches, mit der anscheinend gesicherten Stellung, wenigstens der ersten Hypotheken, u. dgl. m., in außerordentlich hohem Grade die Kreditierung der Baustellenpreise durch die Terrainunternehmer in Form von Hypotheken, die den Baustellen und späteren bebauten Grundstücken aufgelegt werden, befördert hat und immer weiter befördert, ist wohl nicht zu bestreiten. Es ist wohl auch [illegible]lich sicher anzunehmen, daß die Bezahlung der Baustellenp[illegible] Bauunternehmer an die Terrainunternehmer tatsächlich [illegible]end in Form der hypothekarischen Eintragung des weite[illegible] dieser Preise auf den betreffenden Grundstü[illegible] mäßigen [illegible]

*) [illegible] Gelegenheit zu bemerken, [illegible]

und Zweckes dieser Einrichtung hinausläuft. Sehr mit Recht betont Eberstadt, daß der Zweck unsres Realkreditwesens doch in erster Linie der sei, der schaffenden, produktiven Tätigkeit in bezug auf den Boden, der Bodenkultur, den nötigen Kapitalzufluß zu ermöglichen. Für die Städte heißt das aber doch vor allem, für die Errichtung von Bauten, welche meist die Kräfte des Einzelnen übersteigen und die ja auch späteren Geschlechtern noch zugute kommen, die Kapitalzufuhr und die Verpflichtung auch dieser späteren Geschlechter zur Mittragung der Lasten möglich machen. Hier aber sehen wir das Realkreditwesen dazu mißbraucht, im Dienste monopolartiger, unverdienter Gewinne Last auf Last auf die große Masse der schaffenden Bevölkerung zu wälzen und die produktive Tätigkeit zu erschweren, statt sie zu befördern.

Ein weiterer gewichtiger Umstand, und zwar auf Seiten der Käufer, der Bauunternehmer, welcher den Terrainunternehmern die Durchsetzung hoher Preise erleichtert, ist der, daß die Bauunternehmer in der Lage sind, nach verschiedenen Richtungen hin einen Ausgleich für steigende Baustellenpreise zu schaffen und die Lasten derselben von sich abzuwälzen, ohne daß dadurch eine direkte Mehrbelastung der Bevölkerung durch steigende Mieten eintritt. Eine solche Möglichkeit hängt noch mit dem eben erörterten Hypothekenwesen zusammen. Wenn es nämlich dem Bauunternehmer gelingt, die Hypotheken für das Haus auch nur ein wenig billiger zu beschaffen, so kann er sich schon einen nicht unwesentlich erhöhten Baustellenpreis gefallen lassen: was dieser an erhöhten Lasten bringt, wird durch die größere Billigkeit der Hypotheken wieder ausgeglichen. Bei dem im ganzen fallenden Hypothekenzinsfuße der letzten Jahrzehnte ist diese Möglichkeit gewiß massenhaft ausgenutzt worden. In diesen Fällen hat also der gestiegene Baustellenpreis zwar keine neuen Lasten auf die Bevölkerung gewälzt, aber er hat einen bedeutsamen Vorteil, der sonst ihr zugefallen wäre, in seinen unergründlichen Rachen verschlungen.

Eine weitere Möglichkeit für den Bauunternehmer liegt in schlechterer, billigerer Bauausführung. Wieweit dieser Weg bei uns tatsächlich beschritten worden ist, bleibe dahingestellt; immerhin mußte er mit erwähnt werden. Im ganzen wird sich jedoch allerdings kaum leugnen lassen, daß die Bauausführung bei uns in den letzten Jahrzehnten eher besser als schlechter geworden ist, und überhaupt ist möglicherweise in der Entwicklung der Baukosten ein Moment gegeben, das die eben geschilderte Einwirkung des fallenden Hypothekenzinsfußes wieder aufhebt.

Eine unzweifelhafte, weitreichende Möglichkeit zur Ausgleichung steigender Baustellenpreise ohne Steigerung der Mieten ist dagegen vor-

handen gewesen und noch vorhanden durch die stärkere bauliche Ausnutzung der Grundstücke — sowohl in horizontaler wie in vertikaler Richtung. Je mehr Räume auf einem Grundstück hergestellt, je mehr Menschen dort untergebracht und somit der Verzinsung des Baustellenpreises tributpflichtig gemacht werden können, desto teurer kann natürlich die Baustelle sein. Der schier unaufhaltsame Siegeszug der Mietkaserne durch unsre größeren, ja neuerdings sogar durch unsre kleineren Städte legt den Schluß nahe, daß diese Möglichkeit für die Durchsetzung hoher Baustellenpreise in umfassendem Maße ausgenutzt worden ist.

Zusammenfassend können wir jedenfalls sagen, daß für den Bauunternehmer eine erhebliche Möglichkeit bestanden hat und noch besteht, steigende Baustellenpreise ohne Steigerung der Mieten auf sich zu nehmen.

Zwei weitere Umstände, welche die Durchsetzung hoher Baustellenpreise begünstigen, nämlich die finanzielle Abhängigkeit des Bauunternehmers von dem Baustellenverkäufer und den Bauschwindel einerseits sowie den zeitweise auftretenden Spekulationstaumel andrerseits, erörtern wir passender im Anschluß an die hier sogleich folgenden Auseinandersetzungen.

Wir haben bisher unsren Erörterungen den Fall zugrunde gelegt, wo der Terrainunternehmer an einen unternehmungsweise bauenden Bauunternehmer verkauft. Es bleibt nun noch übrig, wie schon am Eingang dieses Abschnittes angekündigt, kurz einen Blick zu werfen auf die beiden andren Fälle, wo der Verkauf der Baustelle durch den Terrainunternehmer entweder an einen Bauenden erfolgt, der für eigenen Gebrauch als Wohnung oder als Kapitalanlage baut, oder an einen Zwischenhändler, der nichts weiter mit der Baustelle tut, als sie spekulativ weiter zu veräußern.

Der erste dieser beiden Fälle ist schnell erledigt: es treffen auf ihn einfach im großen und ganzen die bisherigen Erörterungen dieses Abschnittes gleichfalls zu.

Etwas langwieriger ist der zweite Fall, der der Zwischenhändler. Zwar werden auf die Preise, welche diejenigen Zwischenhändler zu zahlen haben, die direkt von den Terrainunternehmern kaufen, die bisher gemachten Darlegungen gleichfalls im großen und ganzen zutreffen, aber damit ist die Sache nicht erledigt. Denn es läßt sich nicht abweisen, daß dieser Zwischenhandel an sich doch auch einen gewissen Einfluß auf die Preisgestaltung der Baustellen ausüben muß.

Wenn wir nun hierüber ein paar Worte sagen, so müssen wir allerdings gestehen, daß wir uns da selber mangels der nötigen Anhaltspunkte nicht so recht sicher fühlen und für unsre Darlegungen nicht mehr als eine gewisse Wahrscheinlichkeit beanspruchen können. Im wesentlichen ziehen wir auf Grund unsrer Forschungen für Dresden (s. oben S. 143 bis 147 und 155—158) und der Ausführungen S. 189—192 deduktiv einige allgemeinere Schlüsse. Wir gehen dabei von der Voraussetzung aus, daß sich die Verhältnisse des Baustellenzwischenhandels oder der Baustellenspekulation im allgemeinen etwa ebenso verhalten, wie wir sie für Dresden geschildert haben. Wir nehmen danach an, daß der vom Terrainunternehmer direkt kaufende Zwischenhändler meist nicht nur eine, sondern eine ganze Anzahl von Baustellen auf einmal, etwa 6 bis 20 kauft; weiter, daß der Zwischenhändler überhaupt in der Regel nur in Zeiten günstiger Verkaufskonjunktur mit aufsteigenden Baustellenpreisen kauft, während allerdings die völlige Beendigung seiner Operationen, das Verkaufen, häufig zum guten Teile noch in Zeiten fallen dürfte, die für das Verkaufen ungünstig sind; drittens endlich nehmen wir noch an, daß auf den ersten, vom Terrainunternehmer direkt kaufenden Zwischenhändler sehr vielfach noch ein oder mehrere weitere folgen, ehe die einmal in die Hände des Zwischenhandels geratene Baustelle an den endlichen Bauenden gelangt.

Welches wird nun der Einfluß dieser Zwischenhandelsoperationen auf die Preise sein, welche die vom Zwischenhandel bedienten endlichen Bauenden zahlen? Man wird unterscheiden müssen zwischen Zeiten guter Konjunktur für den Baustellenverkauf mit aufsteigenden Preisen und schlechter Konjunktur mit sinkenden Preisen. In den ersteren Zeiten werden diejenigen endlichen Bauenden, die vom Zwischenhandel kaufen, jedenfalls teurer kaufen als die direkt von den Terrainunternehmern Kaufenden. Der Zwischenhandel betreibt in diesen Zeiten sein Geschäft ja eben um der Gewinne willen, die ihm winken, und es ist schwer zu denken, daß diese nur durch einen Nachlaß der Terrainunternehmer von ihren Preisen für andre Kunden gegenüber den Zwischenhändlern und nicht auch durch eine Steigerung der Preise durch die Zwischenhändler erfolgen sollten. Begünstigen doch auch eben die aufsteigenden Zeiten und der, namentlich angesichts des starken spekulativen Bedarfes, beschränkte Vorrat fertiger Baustellen diese Steigerung.

Man könnte einwenden, daß schon die Terrainunternehmer selber die Preissteigerung bis an die Grenze des Möglichen ausnutzen werden. Aber der Zwischenhandel hat, wie wir schon oben bei Dresden darlegten, offenbar auch für die Terrainunternehmer erhebliche Vorteile, so daß sie ihm ruhig ein Stück des an sich in diesen Zeiten möglichen Ge-

winnes überlassen können. Der Zwischenhandel ermöglicht es der Terrainunternehmung durch die Menge von Baustellen, die er abnimmt, die gute Zeit quantitativ stark auszunutzen, viel mehr, als es ihr ohne ihn möglich wäre, und er nimmt ihr zugleich das Risiko für die so an ihn abgesetzten Baustellen großenteils ab. Außerdem übernimmt er einen großen Teil der Mühe des Absatzes, und es ist wohl auch sicher, daß er Absatzgelegenheiten und Preissteigerungsmöglichkeiten aufspürt und herbeiführt, die der Terrainunternehmung nicht zugänglich gewesen wären.

Anders liegen die Dinge vermutlich in Zeiten ungünstiger Konjunktur für den Baustellenabsatz und sinkender Baustellenpreise. Hier ist zu vermuten, daß die endlichen Bauenden von den Zwischenhändlern billiger als von den Terrainunternehmern kaufen werden. Durch solche Krisenzeiten dürften im allgemeinen die Zwischenhändler erheblich stärker in Bedrängnis geraten als die Terrainunternehmer. Die Kapitalkraft der ersteren ist geringer als die letzterer, auch haben sie sich von vornherein wohl allgemein weit weniger auf das Überstehen schlechter Zeiten eingerichtet als diese. Und so dürften teils freihändig, teils auf dem Wege der Zwangsversteigerung ihre Baustellen oft sehr stark im Preise sinken, stärker als die der Terrainunternehmung.

Endlich müssen nun hier noch die schon oben erwähnten, hauptsächlich an den Zwischenhandel sich anlehnenden zwei besonderen Umstände, welche die Durchsetzung hoher Preise gegenüber den endlichen Bauenden wesentlich fördern, kurz erörtert werden, nämlich erstens die vielfach vorhandene finanzielle Abhängigkeit des Bauunternehmers vom Baustellenverkäufer und der Bauschwindel und zweitens der zeitweise eintretende Spekulationstaumel im Boden- und Baustellengeschäft.

Was das Erste angeht, so ist festzustellen, daß offenbar ein erheblicher Teil unsrer Bauunternehmer von denjenigen, von denen sie die Baustellen empfangen, zugleich mehr oder minder finanziert werden, indem sie direkt oder indirekt von ihnen Baugeld zur Ausführung des Baues bekommen. Es liegt aber auf der Hand, daß diese finanzielle Abhängigkeit vom Baustellenverkäufer sehr oft dazu ausgenutzt werden wird, übertriebene Preise für die Baustellen herauszuschlagen. Noch schlimmer dürfte es in den offenbar immerhin zahlreichen Fällen stehen, wo der Bauunternehmer überhaupt nicht mehr als Unternehmer auf eigene Hand, sondern nur noch als Werkzeug, als Strohmann des Terrainbesitzers angesehen werden kann, den dieser benutzt, um sein Gelände durch Bebauung zu verwerten, ohne sich doch dem Risiko des Bauunternehmens selber auszusetzen, vielleicht auch um Baugelder

vorteilhaft unterzubringen. In diesen Fällen schwindet der Widerstand des formellen Baustellenkäufers, des sogenannten Bauunternehmers, gegen allzu hohe Baustellenpreise natürlich vollends dahin. Und fest steht ja auch, daß in einer ganzen Anzahl von Fällen diese sogenannten Bauunternehmer dann nicht nur mittellose, sondern auch schwindelhafte Leute sind, denen die Schuldenlast, mit der sie sich bedecken, ziemlich gleichgültig ist, und deren Hauptabsicht darauf gerichtet ist, während der Bauzeit von den Baugeldern ein möglichst angenehmes Dasein zu führen. Diese Fälle namentlich, offenbar aber auch solche aus den vorher erwähnten Kategorieen dürften es sein, in denen die beklagenswerten Verluste der Bauhandwerker eintreten: der Unternehmer, mit dem sie abgeschlossen haben, hat nichts, oft sogar nicht einmal guten Willen, und das Bauwerk ist mit vorangehenden Hypotheken für die Baustelle und für die Baugelder überlastet. Monopol und raffgierige Spekulation triumphieren, die ehrliche Arbeit wird betrogen! —

Zum Belege für das Vorkommen der eben geschilderten Verhältnisse, d. h. teils der finanziellen Abhängigkeit vieler Bauunternehmer von den Baustellenverkäufern überhaupt, teils der Ausartung dieser Abhängigkeit zum Verhältnis des Bauunternehmers als reinen Strohmannes und zum Bauschwindel, stellen wir noch schnell folgende Stellen zusammen:

a) Für Dresden verweisen wir auf unsre eigenen Schilderungen oben Seite 145 und 146. Abgesehen von Dresden kommt die allgemeinere Notiz bei uns oben Seite 191/92 in Betracht.

b) In der schon oft von uns angeführten Arbeit des Breslauer Statistischen Amtes über den Grundbesitzwechsel usw. (erschienen 1902) lesen wir ferner in bezug auf Breslau auf Seite 7/8:

„. . . Dazu kommt noch, daß die Bauspekulanten häufig viel höhere Preise zahlen müssen, als Bauplatzhändler für gleich günstig gelegene Flächen, insbesondere dann, wenn sie einen Platz von ihrem Baugeldgeber nach der höchsten Taxe angerechnet erhalten. Da wäre es doch bedenklich, die Summen, welche sie bewilligen, einfach für die typischen Bauplatzpreise zu erklären. . . ." (Die Sperrung rührt von uns her.)

c) In der gleichfalls schon oft von uns angeführten Arbeit von Dr. Feig über die Grund- und Bodenverhältnisse in Düsseldorf Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 111) finden wir auf Seite 145 aus einem Berichte 1903 der Sektion der Rheinisch-Westfälischen Bauberufsgenossenschaft für den Regierungsbezirk Düsseldorf folgende Stelle zitiert:

„— Wie die Sache liegt, kann die Verlustliste des laufenden Jahres vielleicht noch größer werden. Das brachliegende Kapital drängte sich mit Hast

auf den Baumarkt, die vordem so ängstlich gewahrte Vorsicht bei Hergabe von Bargeldern (soll möglicherweise Baugeldern heißen) hat nachgelassen. Die Baubanken beleihen schon jetzt Gebäude in Straßen, die vor einigen Jahren noch ganz aus dem Beleihungsbezirke ausgeschlossen waren. Das Kapital bemächtigt sich des Grund und Bodens, es gibt Baustelle und Baukapital aus einer Hand. Auf diese Weise tritt auch eine künstliche Steigerung des Bodenwerts ein. Es liegen Fälle vor, in denen durch die Hergabe von Baugrundstück und Baukapital eine Preissteigerung von 300 ℳ pro Rute herbeigeführt worden ist. Das kann keine billigen Wohnungen geben, der Sturz kann nicht ausbleiben. Das Nachsehen hat aber der Bauhandwerker. . . . Es ist keine auffallende, sondern eine sehr erklärliche Erscheinung, daß unter den rückständigen Genossenschaftsmitgliedern sich so außergewöhnlich viele Dachdeckermeister befinden. Der Dachdecker tritt zuletzt an den Bauherrn, zu einer Zeit, in der das Baukapital, wenn nicht ganz, so doch zum großen Teile verbraucht, der aber etwa noch zur Verfügung stehende Betrag durch die fertiggestellten Arbeiten reichlich belastet ist. Oft genug folgt der Fertigstellung der Dachdeckerarbeiten auf dem Fuße das Subhastationspatent, und so kommt der Dachdecker zu kurz. — — —" (Die Sperrungen rühren von uns her.)

d) Paul Voigt endlich in seiner berühmten Arbeit über „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" (1901) bringt bei Vergleichung des berechneten Bodenwertes bei bebauten Grundstücken in einer Anzahl Charlottenburger Straßen mit dem Wert, den vor der Bebauung diese Grundstücke als Baustellen hatten, auf Seite 211/12 folgende Stelle:

„— Vergleicht man den berechneten Bodenwert, wie er sich nach Errichtung und mehrjähriger Benutzung eines Hauses darstellt, mit den Baustellenpreisen, so ergibt sich, daß die Baustellenpreise dort, wo ein potenter Bauunternehmer auf eigenes Risiko das Gebäude errichtet hat, fast immer wesentlich niedriger als die berechneten Bodenwerte waren; wo dagegen der Bauunternehmer lediglich ein Strohmann des Terrainspekulanten war, gingen die Baustellenpreise über den nachher erzielten faktischen Bodenwert noch hinaus oder kamen ihm wenigstens sehr nahe."

Auch finden wir bei ihm Seite 142 folgende Äußerung:

„— Es sind fast immer dieselben Personen, die in den verschiedenen Orten, bald in Charlottenburg und bald in Schöneberg usw., Terrains erwerben und parzellieren, sie entweder auf eigenes Risiko oder mit Hilfe von Strohmännern mit fünfstöckigen Massenmiethäusern besetzen. — —" (Sperrung durch uns.)

Und nun zum Schluß noch der letzte Umstand: auf Seiten der Baustellenkäufer stellt sich nicht selten im Lauf der Jahre zeitweilig einmal eine Art förmliches Spekulationsfieber betreffs der Baustellen ein. Nicht nur, daß die Aussichten auf die Höhe wie auf die

Schnelligkeit der Herbeiführung des aus den Baustellen mit Hilfe der Bebauung zu gewinnenden Ertrages gewaltig überschätzt werden, sondern es tritt offenbar überhaupt der Gedanke an den Ertragswert der Baustelle zurück hinter dem an den durch ihren Wiederverkauf zu machenden Gewinn. Man wird annehmen dürfen, daß dadurch für die endlichen Bauenden die Baustellenpreise auf zwei Wegen stark verteuert werden: einmal, indem der Preisstand der Baustellen im allgemeinen bei allen Baustellenverkäufern sich steigert, und sodann, indem es den endlichen Bauenden infolge der großen Ankäufe des Zwischenhandels zum großen Teile unmöglich gemacht wird, andre als eben durch diesen Zwischenhandel spekulativ stark in die Höhe getriebene Baustellen zu erwerben.

Zum Belege für das tatsächliche Vorkommen derartiger Verhältnisse weisen wir nur auf unsre Schilderung oben S. 156 und 157 für Dresden hin, sowie auf die nachfolgende Stelle, die wir einem Vorberichte von Herrn Dr. Philipp Stein für den Düsseldorfer Internationalen Wohnungskongreß im Jahre 1902 entnehmen (Bericht über diesen Kongreß S. 61, Carl Heymanns Verlag):

„— — — Die Haussestimmung läßt sich künstlich erzeugen, die offenen und versteckten Anpreisungen von günstigen Villengeländen in den Vororten der Großstädte sind beredte Beispiele hierfür, aber weit häufiger und viel intensiver ist die auf allerlei Nachrichten und Pläne bei allgemeiner günstiger wirtschaftlicher Lage gleichsam von selbst entstehende Haussestimmung, deren Ursprung wie Ende gleich unerkennbar, gleich unbestimmbar ist. An den Erfolgen der einen entzündet sich der Eifer der anderen. Die Unsicherheit der Voraussetzungen wird nicht beachtet, das Tempo der Ausdehnung der Stadt wird rascher und rascher angenommen. In einer Treibhausatmosphäre scheint sich die Reife des Baulandes zu vollziehen. Die Preise schnellen in die Höhe, außer Zusammenhang mit den tatsächlichen Verhältnissen. Aber gerade hier zeigt sich, daß der bei Verwirklichung der vollen Ausnutzungsmöglichkeit zulässige Preis nicht das Ergebnis, sondern die Voraussetzung der Spekulation ist; werden die Spekulationspreise nicht durch die tatsächliche Entwicklung bestätigt und gleichsam als „natürliche“ Preise gerechtfertigt, dann brechen sie über Nacht zusammen. . . .“

Freilich können sich ja solche übertriebenen Preise nicht auf die Dauer halten und verschwinden wieder, aber es ist doch fraglich, ob dadurch ein Ausgleich für die vorherige Preissteigerung geschaffen wird. Um das herbeizuführen, müßten sie nicht nur auf das normale Maß zurück-, sondern um ungefähr ebensoviel unter dasselbe heruntergehen, als sie es vorher überschritten hatten.

Fassen wir nun die Ergebnisse dieses Abschnittes d ganz kurz zusammen. Was wir zu erklären unternahmen, das waren die hohen Endpreise der Baustellen in den Außenteilen unsrer größeren Städte, d. h. die hohen Preise gegenüber den endlichen Bauenden, und wir haben in diesem Abschnitte nun gesehen, daß diese Preise sich zwanglos erklären ohne Annahme besonders hoher Durchschnittsgewinne der Terrainunternehmung als der natürliche Ausdruck der außerordentlich hohen Produktionskosten der Baustellen, zu welchen der Zwang der Verhältnisse die Terrainunternehmer nötigt. Durch den Zwischenhandel erfahren in Zeiten günstiger Konjunktur für den Baustellenabsatz diese Preise offenbar noch eine weitere Steigerung, während sie in Zeiten ungünstiger Absatzverhältnisse dafür durch dasselbe Moment wahrscheinlich um so stärker geworfen werden. Die Durchsetzung dieser ganzen hohen Baustellenpreise aber endlich wird erst richtig ermöglicht und gefördert durch eine Reihe besonderer Umstände teils auf Seiten der Terrainunternehmer als Verkäufer, teils auf Seiten der Käufer, teils endlich auf Seiten der Verkäufer und Käufer gleichzeitig. Die erstgenannten Umstände liegen in einer Reihe von Verhältnissen, welche eine ungewöhnlich starke Stellung der Verkäufer in diesem Falle begründen; die zu zweit und dritt genannten Umstände dagegen bestehen in der relativen Zwangslage der einzelnen Bevölkerungsabteilungen, in gewissen Stadtgegenden zu wohnen, weiter in unsrem Realkreditwesen, in der Möglichkeit für den Bauunternehmer, in gewisser Weise für hohe Bodenpreise einen Ausgleich zu schaffen ohne Steigerung der Mieten, in der häufig vorkommenden Abhängigkeit der Bauunternehmer von den Baustellenverkäufern als Geldgebern und in dem Bauschwindel; endlich in dem zeitweise eintretenden Spekulationsfieber in Baustellen.

Wir sind damit überhaupt am Schlusse unsrer langen Auseinandersetzungen über die Produktionskosten der Baustelle und der Erklärung ihres Endpreises auf diesem Wege angelangt. Einige ergänzende Ausführungen folgen nun noch in Abschnitt 5 dieses Kapitels. Vorher jedoch ist noch ein ganz kurzer Blick zu werfen auf die Gestaltung der Dinge in dem Falle, wo nicht ein eigentlicher Terrainunternehmer, sondern ein Bauender oder Urbesitzer die Aufschließung unternimmt.

Für kleinere Orte treffen die Ausführungen dieses Abschnittes d insofern zum großen Teile nicht ohne weiteres zu, als ja dort vielfach, wenn nicht sogar ganz überwiegend, die Aufschließung nicht durch die eigentliche Terrainunternehmung geschieht, sondern durch andre Kräfte, auf die wir hier gleich unter e noch einen Blick werfen. Soweit jedoch die Terrainunternehmung in kleinen Orten die Auf-

schließung besorgt, dürften im großen und ganzen auch unsre Ausführungen hier unter d dort zutreffen.

e) Die Baustellenpreise bei Aufschließung durch Bauende oder Urbesitzer.

Wir sind bisher bei der Erörterung der Baustellenpreise von der Voraussetzung ausgegangen, daß die Baustellen von der eigentlichen Terrainunternehmung beschafft und dann von ihr verkauft werden. Wir wissen aber aus unsrem VI. Kapitel und haben auch am Eingange des Abschnittes 4 in diesem Kapitel ausdrücklich darauf hingewiesen, daß auch auf andren Wegen noch Baustellen zur Entstehung und Bewertung kommen, nämlich durch Aufschließung von rohem Lande durch Bauende oder durch Urbesitzer. Diese Fälle sind nun hier noch zu behandeln; da sie aber zum großen Teile analog dem Falle der Terrainunternehmung liegen und die Hauptsachen bereits dort gesagt sind, so können wir uns hier sehr kurz fassen. In der Kürze liegt die Würze! Wir legen dabei im folgenden die Aufschließung durch einen Bauenden zugrunde und widmen der durch die Urbesitzer nur am Schlusse noch ein paar Worte. Selbstverständlich reden wir in diesem ganzen Abschnitte e von den Baustellen in den Außenteilen der Städte.

Aufschließung durch einen Bauenden: das soll heißen, daß die Aufschließung in diesen Fällen nicht wie bei der Terrainunternehmung als selbständiges Geschäft betrieben wird, sondern als Zubehör des als die Hauptsache erscheinenden Bauunternehmens. Die Aufschließung setzt demnach hier voraus, daß der Aufschließende zugleich baut, und zwar nicht nur überhaupt, sondern daß er gerade das von ihm aufgeschlossene Gelände selber bebaut, und weiter, daß die Hauptsache bei diesem kombinierten Unternehmen ihm nicht die Aufschließung und der durch sie zu machende Gewinn, sondern das Bauunternehmen ist. Rein logisch ist dann von dieser Grundlage aus natürlich noch Verschiedenes möglich: der Bauende kann das ganze von ihm erschlossene Gelände selber bebauen oder nur den größeren Teil davon, während er das übrige als Baustellen verkauft; und innerhalb dieser beiden Abteilungen wiederum kann der Bauende entweder nur für den eigenen Bedarf oder nur für Dritte oder auch für alle beide bauen. Von allen diesen an sich möglichen Fällen ziehen wir hier nur den in Betracht, wo der Bauende das ganze Gelände selber bebaut, aber nur für den Absatz an Dritte. Auf die übrigen Fälle einzugehen, verzichten wir: einesteils sind sie zu unbedeutend, andrenteils treffen auf sie im großen und ganzen auch die nachfolgenden Ausführungen ebenfalls zu.

Wenn wir nun in die Sache selber eintreten, so sind zwei Bemerkungen vorauszuschicken. Aufschließung als Zubehör durch Bau-

unternehmer, die — auf Bestellung oder als Selbstunternehmer — für den Absatz an Dritte bauen, kommt offenbar hauptsächlich in kleineren Orten vor, vielleicht auch in abgelegenen Teilen großer, wo die Verhältnisse sich von denen kleiner nicht so sehr unterscheiden.

Und weiter: das, worum es sich uns bei dieser ganzen Sache handelt, ist der Baustellenpreis für Baustellen in den Außenteilen der Städte und seine Erklärung. Bebaut nun aber der Aufschließende die von ihm geschaffenen Baustellen selber, so tritt ein Baustellenpreis äußerlich natürlich nicht in Erscheinung. Es kann sich deshalb für uns hier zunächst nur darum handeln, die Baustellenpreise zu erklären, die sich der Bauende selber bei einem rationellen Verfahren zu rechnen hat. Aber woraus werden diese bestehen? Nun doch jedenfalls aus dem gesamten Aufwande, den der Bauende als Aufschließender für die Baustelle auf sich nehmen muß, und außerdem aus dem Gewinn, den er auf die Baustelle als solche macht. Diese Posten haben wir also, entsprechend unsrem Vorgehen bei der Terrainunternehmung, auch hier zu untersuchen; aber im Hinblick auf unsre ausführlichen Darlegungen dort können wir uns hier sehr kurz fassen.

Daß den Bauenden als Aufschließenden irgendwelche wesentliche Kosten träfen, die der Terrainunternehmer nicht zu tragen hätte, ist nicht abzusehen, eher wird das Gegenteil der Fall sein; wir brauchen also nur die einzelnen Posten des Aufwandes der Terrainunternehmer kurz durchzugehen und zu sehen, wieweit sie Anwendung im Falle der Aufschließung durch Bauende finden. Da ist nun zunächst zu sagen, daß die Zahlungen an die Vorbesitzer für den Erwerb des betreffenden Geländes im allgemeinen in kleinen Orten jedenfalls weit geringer sind als die in größeren Orten, in denen die Terrainunternehmung hauptsächlich ihr Arbeitsfeld hat. Auch die Belastung durch besonders hohe Preise für sogenannte Zwangsstücke ist wahrscheinlich in kleineren Orten geringer. Ebenso steht es zum Teil mit dem Risiko. Die Zinsverluste müssen schon deshalb in kleineren Orten niedriger sein als bei der Terrainunternehmung in größeren Orten, weil der Aufwand für den Bodenerwerb, Straßenkosten usw., auf den sie auflaufen, viel weniger erheblich ist; außerdem dürften auch der Aufschließung durch den Bauenden an sich geringere Zinsverluste eigentümlich sein. Steuern und Gebühren sind ebenso, soweit sie nach der Höhe des Wertes des Objektes bemessen werden, in kleineren Orten natürlich niedriger; Abfindungen endlich sind dort wohl weniger gebräuchlich. Außerdem wird bei der Aufschließung durch Bauende ja mindestens ein Umsatz gespart und damit auch die für diesen fällige Umsatzsteuer und Grundbuchgebühr. Die Straßen-

kosten ferner sind in kleineren Orten gleichfalls weit weniger bedeutend, und die allgemeinen Verwaltungskosten der Aufschließung sind bei Aufschließung durch Bauende jedenfalls auch geringer als bei der Terrainunternehmung. Vom Gewinn endlich werden wir gleich noch reden.

Im ganzen also ist kaum zu bezweifeln, daß die Kosten, welche sich der Bauende als Aufschließender für die Baustelle zu rechnen hat, weit geringer sind als bei der Terrainunternehmung; aber die Ursache davon liegt nur zum kleinen Teile in der Aufschließung durch den Bauenden als solchen, sondern ganz überwiegend darin, daß diese Art der Aufschließung durch Bauende offenbar hauptsächlich in kleineren Orten vorkommt, die Terrainunternehmung aber in größeren. Soweit die Aufschließung durch Bauende in denselben Gegenden arbeitet wie die Terrainunternehmung, werden ihre Kosten auch kaum viel unter denen dieser stehen.

Auf der andren Seite finden sich aber doch so ziemlich alle Kostenmomente, die bei der Aufschließung durch die Terrainunternehmung vorhanden sind, auch bei der durch die Bauenden — wenn auch mehr oder minder in abgeschwächtem Grade. Und damit ist ohne weiteres doch schon eine gewisse, unter Umständen recht bedeutende Höhe des Baustellenpreises, den man rationeller Weise bei der Aufschließung durch Bauende zu rechnen hat, gegeben. Nur darum kann es sich noch handeln, ob innerhalb dieses Preises der durchschnittliche Gewinn, den der Bauende als Aufschließender an der Baustelle als solcher macht, eine große oder eine geringe Rolle spielt. Über nähere Anhaltspunkte in dieser Beziehung verfügen wir hier nicht. Aber wenn wir einerseits bedenken, wie viele und wie beträchtliche Kostenmomente für die Bauenden als Aufschließende vorhanden sind, und wenn wir andrerseits in Rechnung ziehen, daß die Höhe der rationeller Weise im vorliegenden Falle zu berechnenden Baustellenpreise in kleineren Orten doch nicht so außerordentlich groß ist, so möchten wir annehmen, daß der in Rede stehende Gewinn im Durchschnitt, gerade wie bei der Terrainunternehmung, nicht übernormal ist.

Die tatsächliche Durchsetzung unsrer berechneten Preise wird dann weiter durch eine Reihe besonderer Umstände gefördert, und zwar sind das dieselben, die wir schon oben bei der Terrainunternehmung kennen gelernt haben. Aber allerdings kommen diese Umstände hier nicht alle und nicht in dem Grade wie bei dieser in Betracht.

Nach alledem sehen wir, daß die Ausführungen, die wir bei der Terrainunternehmung gemacht haben, zum großen Teile auch auf die

Preisbestimmung der Baustellen bei Aufschließung durch die Bauenden zutreffen. Aber allerdings unterliegt die ganze Sache nun noch Abänderungen durch die Verquickung mit dem Baugeschäfte. Auf sie vermögen wir hier nicht näher einzugehen, doch möchten wir annehmen, daß es sich da doch immerhin nur um Modifikationen des eben von uns Angeführten handelt, nicht um seine Aufhebung.

Endlich die Aufschließung durch die Urbesitzer! Sie liegt in unsrem Sinne hier nur vor, wenn ein Urbesitzer oder mehrere solche zusammen im wesentlichen nur ihr eigenes Land aufschließen, höchstens daß sie zur Ergänzung da oder dort noch ein kleineres Stück dazu erwerben. Gehen die Urbesitzer wesentlich darüber hinaus und erwerben sie in größerem Umfange fremdes Land zur Aufschließung, so sind sie eben in bezug auf dieses Land nicht mehr Urbesitzer, sondern Terrainunternehmer. Die Aufschließung durch die Urbesitzer in unsrem Sinne hier ist, wie oben Seite 175 und 179/80 dargelegt, der Masse nach nicht so sehr bedeutend und kommt hauptsächlich in kleineren Orten vor. Was die Bedingungen, welche bei dieser Art der Aufschließung auf die Preisgestaltung der Baustelle einwirken, angeht, so sind sie natürlich erheblich anders als bei der Terrainunternehmung. Die großen Zahlungen an die Vorbesitzer fallen fort, Zinsverlust und Risiko sind geringer u. dgl. m. Trotzdem aber ist es sehr fraglich, ob die Preise, welche die Urbesitzer für die fertigen Baustellen fordern und erzielen, geringer sind als die der Terrainunternehmer oder die der Bauenden. Die monopolähnliche Stellung der Besitzer des schmalen Randes genießen doch auch die Urbesitzer, außerdem wird wohl fast überall die Deckung des Bedarfs an Baustellen nur sehr teilweise durch die Urbesitzer besorgt, im übrigen durch die Terrainunternehmer oder die Bauenden, und man muß annehmen, daß auf deren Preise dann auch die Urbesitzer hinaufgehen können und werden. Endlich stehen den Urbesitzern als Aufschließenden im großen und ganzen ebenfalls dieselben besonderen Umstände zur Durchsetzung hoher Baustellenpreise zur Seite, die wir oben für die Terrainunternehmung geschildert haben.

f) Öffentliche Aufschließung.

Es bliebe nun noch übrig, die Bildung der Baustellenpreise bei Aufschließung durch öffentliche Stellen, wie die Gemeinde, den Staat usw., zu erörtern. Allein einmal hängt die Preisbildung in diesen Fällen in hohem Grade von den Beweggründen und

Zwecken ab, welche die betreffende öffentliche Stelle mit der Aufschließung verfolgt; und zum andren spielen auch mannigfache Verhältnisse (z. B. Vorhandensein oder Nichtvorhandensein angestammten Grundbesitzes der Gemeinden u. dgl.) hinein, die an den einzelnen Orten sehr verschieden liegen; etwas Allgemeingültiges läßt sich daher hier schwer sagen. Drittens aber und vor allem kommen wir auf die Aufschließung durch öffentliche Stellen im VIII. und X. Kapitel, wenn auch unter andren Gesichtspunkten, noch ausführlich zu sprechen. Wir sehen daher hier von einer Erörterung ab.

* * *

Wir stehen am Ende dieses langen Abschnittes 4. Wir glauben den Umkreis derjenigen Aufschließungsformen so ziemlich erschöpft zu haben, die im wesentlichen zu berücksichtigen sind, wenn man den Baustellenpreis erklären will auf der Grundlage der Produktionskosten der die Baustellen Schaffenden, und wir können uns nunmehr, im Besitz des so gewonnenen Gesamtüberblickes, den oben schon angekündigten ergänzenden Betrachtungen zuwenden.

5. Die Nachfrage.

Es ist nicht unsre Absicht, in diesem Abschnitte die Verhältnisse der Nachfrage nach Baustellen eingehender auseinanderzusetzen. Nur auf die Frage wollen wir, nachdem wir uns solange mit den Verhältnissen auf der Seite des Angebotes befaßt haben, eingehen, ob denn im ganzen auch auf der Seite der Nachfrage Umstände vorliegen, welche unsre hohen Baustellenpreise in den Außenteilen der anwachsenden Städte erklärlich erscheinen lassen.

Wir haben bisher in Abschnitt 4 die hohen Produktionskosten der Baustellen unter Einbeziehung der monopolähnlichen Gewinne der Besitzer des schmalen Randes dargelegt, ebenso auch die Frage der Durchsetzung der sich so ergebenden hohen Preise gegenüber den Käufern. Aber eine notwendige Voraussetzung haben wir dabei noch nicht berührt, nämlich ob denn die betreffenden Käufer, ob „die Nachfrage" nach Baustellen, auch fähig und willens ist, derartige Preise zu zahlen. Weder hohe Produktionskosten noch eine besonders günstige und starke Stellung der Verkäufer vermögen zu hohen Preisen zu führen, wenn auf Seiten der Nachfrage nicht die Fähigkeit, solche Preise zu zahlen, vorliegt oder wenn dort etwa ein unbedingt unnachgiebiger Wille vorhanden ist, sich in diese Preise nicht zu fügen. Wo nichts ist, da hat der Kaiser das Recht verloren, und ebenso würde der unbe-

dingt feste Wille, lieber auf das betreffende Gut zu verzichten als einen hohen Preis dafür zu zahlen, diesen letzteren zunichte machen.

Es fragt sich also, ob die Nachfrage nach Baustellen fähig und willens ist, die hohen Preise, die sich aus unsren bisherigen Erörterungen ergeben, zu zahlen, und um diese Frage zu beantworten, müssen wir uns erst noch einmal klar darüber werden, um welche Preise und um welche Nachfrage es sich denn eigentlich handelt. Das ist nun nicht schwer zu sagen. Es handelt sich um die Preise, welche die endlichen Bauenden für die Baustellen zahlen bzw., wenn die Bauenden zugleich die Aufschließenden sind, um die, welche sie sich selber rationeller Weise für die Baustellen anzurechnen haben. Auf diesen Endpreis sind unsre ganzen Erörterungen bisher hinausgelaufen, und er ist es auch, auf den sich begreiflicherweise das Hauptinteresse von Theorie und Praxis richtet. Ob diesen Preis die Nachfrage zu zahlen fähig und willens ist, das ist also die Frage.

Und die Nachfrage: aus wem besteht sie, von wem geht sie aus? Zunächst natürlich von den Bauenden, aber es ist ohne weiteres klar, daß deren Zahlungsfähigkeit und -willigkeit hier bei weitem nicht allein entscheiden kann. Nur in einem geringen Teile der Fälle erwirbt der Bauende die Baustelle für ein Bauwerk, das er ausschließlich selber benutzen will, und in diesen Fällen ist natürlich auch nur seine Zahlungsfähigkeit und -willigkeit maßgebend; in der ganz überwiegenden Masse der Fälle dagegen gedenkt der Bauende die Baustelle mittelst Benutzung des zu errichtenden Bauwerkes durch andre nutzbar zu machen, sei es, daß er an diese verkauft, sei es, daß er an sie vermietet. Es ist aber klar, daß er insoweit selber nicht mehr für die Baustelle zahlen kann, als er von diesen seinen Nachmännern wieder hereinbekommt; in diesen Fällen bildet also deren Zahlungsfähigkeit und -willigkeit die maßgebende Obergrenze und nicht die des Bauenden. Insoweit nun diese Nachmänner die späteren endlichen Benutzenden sind, sind wir also wieder, wie bei dem Falle, wo der Bauende selber der endliche Benutzende ist, dabei angelangt, daß die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit der endlichen Benutzenden die Obergrenze für den Baustellenpreis zieht. Soweit aber die Nachmänner der Bauenden nicht selber die endlichen Benutzenden sind, sondern ihrerseits wiederum das Bauwerk durch Verkauf oder Vermietung an Dritte nutzbar machen, ist gleichfalls klar, daß sie den Bauenden nicht mehr an Baustellenpreis zahlen können, als sie von ihren Nachmännern empfangen, und so wird es jedem etwa noch folgenden Nachmanne, insoweit er nicht selber endlicher Benutzender ist, natürlich auch gehen. Da im allgemeinen keiner in der Lage und willens ist, etwas

zu verschenken, so kann eben im allgemeinen auch kein Erwerber der Baustelle oder des Bauwerkes mehr an Baustellenpreis zahlen, als er entweder selber für eigene Benutzung der Sache aufwenden oder von andren direkt oder indirekt für ihre Benutzung erlangen kann, und so stellt sich als das schließlich Maßgebende einfach die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit der endlichen Benutzenden der Baustellen oder der künftigen Bauwerke heraus, seien dies nun die Bauenden selber oder Mieter von ihnen oder Käufer von ihnen oder Mieter von diesen usw. Als endliche Benutzende der Baustellen und künftigen Bauwerke in den Außenteilen der anwachsenden Städte kommt aber in einem gegebenen Augenblicke der ganze nicht näher abzugrenzende Kreis der Bevölkerung einer solchen Stadt in Betracht, auf den für das Wohnen oder Arbeiten in den neu entstehenden Außenteilen gerechnet werden kann. Auf die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit dieses Kreises also kommt es an, wenn wir entscheiden wollen, ob „die Nachfrage" unsre oben erörterten Baustellenpreise zahlen kann und will.

Für die ganze Summe der einzelnen Baustellen in den Außenteilen unsrer anwachsenden Städte ergibt sich auf dieser Grundlage natürlich eine unübersehbare Fülle von Kombinationsmöglichkeiten in der Gestaltung der Nachfrage und damit der Obergrenze des zu erzielenden Preises. Die allgemeine Lage einer Baustelle, ihre Form, ihre Nachbarschaft, die baupolizeilich zugelassene Ausnutzung, die Gunst oder Ungunst der Zeiten usw. usw. führen hier tausend und abertausend Preisbestimmungsgründe ein. Aber es lassen sich doch auch einige allgemeine Umstände anführen, auf Grund deren man sagen kann, daß die hier in Rede stehende Nachfrage im großen und ganzen in der Tat die Fähigkeit besitzt, wenn es eben nicht anders geht, selbst sehr hohe Baustellenpreise zu zahlen. Diese Umstände sind folgende:

a) Das Gut, das bezahlt werden soll, die Baustelle, ist erforderlich zur Deckung eines lebensnotwendigen Bedürfnisses, nämlich des Bedürfnisses nach Wohn- und Arbeitsstätten. Auch der Ärmste, geschweige denn der Wohlhabendere, wird also, wenn es nicht wohl anders geht, bereit sein, ziemlich viel für die Erlangung dieses Gutes zu opfern.

b) Jede einzelne Baustelle läßt sich an und für sich mittelst starker baulicher Ausnutzung für die Bedürfnisbefriedigung einer absolut ziemlich bedeutenden Zahl von Nachfragenden verwenden. Wo das aber nicht möglich ist, handelt es sich unter unsren deutschen Verhältnissen bisher meist entweder um vornehmere Villenviertel, wo die Wohlhabenheit der Bewohner ihre geringe Zahl ersetzt, oder um kleinere

Orte oder abgelegenere Gegenden, wo der Baustellenpreis traditionell noch gering ist.

c) Die in den letzten Jahrzehnten allgemein stark *gestiegenen Einnahmen der städtischen Bevölkerung* haben gleichfalls natürlich in der Richtung gewirkt und wirken noch weiter in ihr, die Zahlungsfähigkeit der Nachfrage nach Baustellen zu erhöhen.

Daß also die Nachfrage in unsren anwachsenden Städten im allgemeinen *fähig* ist, die in Rede stehenden Baustellenpreise zu zahlen, kann wohl nicht bezweifelt werden; aber wird sie auch *willens* dazu sein? Der Konsument, der einen Preis zu hoch findet und ihn nicht zahlen will, hat zwei Wege, diesem Preise zu entgehen: erstens kann er auf den Verbrauch des betreffenden Gutes ganz verzichten oder sich darin doch wenigstens stark einschränken, und zweitens kann er sehen, ob er das Gut nicht von irgend jemand andrem billiger erhält. Was nun in unsrem Falle den ersten Weg angeht, so ist das völlige Verzichten auf das Gut, d. h. hier auf Wohnungs- und Arbeitsboden für die wachsende Bevölkerung in zunehmenden Städten, selbstverständlich nicht möglich, solange eben diese Bevölkerung wächst. Es bleibt also in dieser Hinsicht nur übrig, durch Einschränkung in dem Verbrauch des Gutes die Nachfrage nach ihm zu verringern und so den Preis zu drücken. Praktisch liefe dies darauf hinaus, daß durch Einschränkungen in den Wohn- und Arbeitsräumen und durch Zusammendrängung möglichst vieler Wohnungen und Arbeitsstätten auf einem Grundstück der Bedarf an Baustellen verringert und dadurch die Terrainunternehmer, der Baustellenzwischenhandel und womöglich auch die Vorbesitzer des Baulandes, die dieses vor den Aufschließenden haben, zur Verringerung ihrer Forderungen veranlaßt würden. Aber nach den ausführlichen Darlegungen, die wir im 4. Abschnitt dieses Kapitels über die eigentümlichen, auf der Seite der Baustellenproduktion und des Baustellenangebotes herrschenden Verhältnisse gemacht haben, ist eine große Wirkung solcher Einschränkungen, wenn diese letzteren nicht sehr umfassend und von langer Dauer sind, von vornherein zu bezweifeln. Außerdem kommt aber hinzu, daß bisher das städtische Wachstum in den letzten Jahrzehnten bei uns so stark gewesen ist, daß trotz etwaiger Einschränkungen in der Größe der Wohnungen und Arbeitsstätten und trotz mietkasernenmäßiger Gestaltung der Gebäude eine absolute Verringerung der Nachfrage nach Baustellen im allgemeinen kaum eingetreten sein dürfte. Freilich hat die Höhe der Baustellenpreise ganz unleugbar in hohem Grade in der Richtung der Beschränkung der Wohn- und Arbeitsräume und in der ihrer möglichsten Zusammenhäufung auf einem Grundstücke gewirkt und hat dadurch die Nachfrage nach

[illegible]

[illegible] ... Denn im allgemeinen ist der Boden in den ... teurer als in den ... zur Aufschließung ... äußeren, und erst recht würde das natürlich der Fall sein, wenn die nachfolgende Bevölkerung unter Außerachtlassung der ... in die ersteren drängen wollte.

Wir kommen mithin zu dem Schlusse, daß beide Wege für die Nachfrage der endlichen Benutzenden nicht zu dem ersehnten Ziele billigerer Preise führen, und so muß diese Nachfrage sich wohl oder übel darein schicken, die geforderten Preise zu zahlen.

Damit glauben wir nun aber die Kette unsrer Darlegungen und Schlüsse zur Erklärung unsrer jetzigen Baustellenpreise, d. h. der Preise, welche die endlichen Bauenden an die Aufschließenden zahlen, geschlossen zu haben: **schon die Verhältnisse auf der Seite des Angebotes machen hohe Preise fast unausweichlich, nun aber hat sich weiter gezeigt, daß im allgemeinen auch die Nachfrage fähig ist, solche Preise zu zahlen,** und

daß sie, unter dem Druck der Verhältnisse, schließlich dazu auch willens sein muß.

Endlich ist bei all dem eins nicht zu übersehen: haben sich nämlich gewisse Preise erst einmal eine längere Zeit hindurch durchgesetzt, so gewinnen sie den Charakter des Herkömmlichen und Notwendigen und wirken durch ihr eigenes Schwergewicht in der Richtung ihrer Erhaltung. Und so sehen wir denn auch hier auf unsrem Gebiete, daß, nachdem einmal auf der Grundlage eines ungeheueren städtischen Wachstums und eines in Grund und Boden verkehrten Stadterweiterungssystems unsre hohen Baustellenpreise sich eingebürgert haben, diese an und für sich nur auf Grund ganz besonderer und tief ungesunder Verhältnisse erklärlichen Preise doch als das Natürliche, ja förmlich als das Selbstverständliche angesehen werden. 50 Jahre Unrecht vermögen zwar gewiß an sich den Charakter des Unrechts nicht aufzuheben, aber in den Augen der Welt erscheint dadurch das Unrecht doch nahezu als Recht. Höchste Zeit, daß diesem ungesunden Zustande ein Ende gemacht und der hohe städtische Baustellenpreis in den Außenteilen als das aufgezeigt werde, was er in Wahrheit ist, nämlich als ein durch verkehrte Rechtsgrundlagen und eine falsche Verwaltung künstlich in die Höhe getriebenes, innerlich unberechtigtes Gebilde!

6. Notwendig hoher Stand der Baustellenpreise unter den gegenwärtigen Verhältnissen. „Erpressungstendenz" des Baustellenpreises.

Schon in unsren bisherigen Darlegungen sind wir darauf zugekommen, daß unter den z. B. vorliegenden tatsächlichen Verhältnissen der Stadterweiterung der Baustellenpreis in den Außenteilen der anwachsenden Städte gar nicht niedrig sein kann, aber wir möchten darauf hier doch noch einmal ausdrücklich hinweisen. Infolge ihrer monopolähnlichen Stellung vermögen schon die Vorbesitzer und die Besitzer von sogenannten Zwangsstückchen sehr hohe Preise zu erzielen. Dazu treten dann, wie wir gesehen haben, Zinsverluste, Risikoprämien, Steuern, Gebühren und Abfindungen, die Straßenkosten sowie die für Straßenzwecke notwendige Landabtretung, endlich die Verwaltungskosten und der notwendige Gewinn der Aufschließenden. Es ist klar, daß unter solchen Umständen billige Baustellenpreise nahezu unmöglich sind. Wollen wir billige Baustellenpreise haben, so müssen wir zu einem Stadterweiterungs- und Aufschließungssystem übergehen, das mindestens einen sehr großen Teil der eben angeführten Unkosten der

Baustellen dauernd auf ein viel geringeres Maß herabgedrückt, als es sonst der Fall gewesen wäre. Aber unter dem Einfluß des absolut so starken städtischen Wachstums und all der früher dargelegten Umstände des schmalen Randes, der Straßenbaupolitik der Gemeinden usw. usw., ist die Folge offenkundig nicht die gewesen, daß die Baustellenpreise gefallen wären, sondern die, daß unter Aufrechterhaltung, ja Steigerung der Preise die ganze Produktion der Baustellen auf einen relativ geringen Bedarf zugeschnitten worden ist.

Es bliebe noch der zweite Weg, daß die Konsumenten von Wohn- und Arbeitsboden diesen von irgend jemandem billiger, d. h. unter den Baustellenpreisen, von denen wir hier reden, bekämen. Aber wer sollte das sein? Daß die endlichen Benutzer der Baustellen, die Hauskäufer und Mieter, von den Bauenden die Baustellen im Haus- bzw. Mietpreise nicht zu einem billigeren Satze angerechnet bekommen, als diese Bauenden selber haben zahlen müssen, ist klar; daß aber die Bauenden ihrerseits die Preise zahlen müssen, von denen wir hier reden, ist von uns bereits zur Genüge nachgewiesen worden. Es bliebe noch eine Möglichkeit, nämlich daß die Konsumenten von Wohnungs- und Geschäftsboden von Neuland, von Baustellen in den Außenteilen der Städte überhaupt absähen und ihre Nachfrage mit Hilfe des bereits bebauten Bodens zu befriedigen suchten — also durch Mieten leerstehender Wohnungen usw. in den schon bestehenden älteren Vierteln, durch Ausbau der Häuser daselbst u. dgl. m. Aber es bedarf kaum eines Beweises, daß sie im allgemeinen wenigstens auf diese Weise kaum billiger davonkommen würden, als wenn sie sich an die Baustellen in den Außenteilen hielten. Denn im allgemeinen ist der Boden in den mehr innen gelegenen Stadtteilen teurer als in den neu zur Aufschließung gelangenden äußeren, und erst recht würde das natürlich der Fall sein, wenn die wachsende Bevölkerung unter Außerachtlassung der letzteren sich ausschließlich in die ersteren drängen wollte.

Wir kommen mithin zu dem Schlusse, daß beide Wege für die Nachfrage der endlichen Benutzenden nicht zu dem ersehnten Ziele billigerer Preise führen, und so muß diese Nachfrage sich wohl oder übel darein schicken, die geforderten Preise zu zahlen.

Damit glauben wir nun aber die Kette unsrer Darlegungen und Schlüsse zur Erklärung unsrer jetzigen Baustellenpreise, d. h. der Preise, welche die endlichen Bauenden an die Aufschließenden zahlen, geschlossen zu haben: schon die Verhältnisse auf der Seite des Angebotes machen hohe Preise fast unausweichlich, nun aber hat sich weiter gezeigt, daß im allgemeinen auch die Nachfrage fähig ist, solche Preise zu zahlen, und

daß sie, unter dem Druck der Verhältnisse, schließlich dazu auch willens sein muß.

Endlich ist bei all dem eins nicht zu übersehen: haben sich nämlich gewisse Preise erst einmal eine längere Zeit hindurch durchgesetzt, so gewinnen sie den Charakter des Herkömmlichen und Notwendigen und wirken durch ihr eigenes Schwergewicht in der Richtung ihrer Erhaltung. Und so sehen wir denn auch hier auf unsrem Gebiete, daß, nachdem einmal auf der Grundlage eines ungeheueren städtischen Wachstums und eines in Grund und Boden verkehrten Stadterweiterungssystems unsre hohen Baustellenpreise sich eingebürgert haben, diese an und für sich nur auf Grund ganz besonderer und tief ungesunder Verhältnisse erklärlichen Preise doch als das Natürliche, ja förmlich als das Selbstverständliche angesehen werden. 50 Jahre Unrecht vermögen zwar gewiß an sich den Charakter des Unrechts nicht aufzuheben, aber in den Augen der Welt erscheint dadurch das Unrecht doch nahezu als Recht. Höchste Zeit, daß diesem ungesunden Zustande ein Ende gemacht und der hohe städtische Baustellenpreis in den Außenteilen als das aufgezeigt werde, was er in Wahrheit ist, nämlich als ein durch verkehrte Rechtsgrundlagen und eine falsche Verwaltung künstlich in die Höhe getriebenes, innerlich unberechtigtes Gebilde!

6. Notwendig hoher Stand der Baustellenpreise unter den gegenwärtigen Verhältnissen. „Erpressungstendenz" des Baustellenpreises.

Schon in unsren bisherigen Darlegungen sind wir darauf zugekommen, daß unter den z. Z. vorliegenden tatsächlichen Verhältnissen der Stadterweiterung der Baustellenpreis in den Außenteilen der anwachsenden Städte gar nicht niedrig sein **kann**, aber wir möchten darauf hier doch noch einmal ausdrücklich hinweisen. Infolge ihrer monopolähnlichen Stellung vermögen schon die Vorbesitzer und die Besitzer von sogenannten Zwangsstückchen sehr hohe Preise zu erzielen. Dazu treten dann, wie wir gesehen haben, Zinsverluste, Risikoprämien, Steuern, Gebühren und Abfindungen, die Straßenkosten sowie die für Straßenzwecke notwendige Landabtretung, endlich die Verwaltungskosten und der notwendige Gewinn der Aufschließenden. Es ist klar, daß unter solchen Umständen billige Baustellenpreise nahezu unmöglich sind. Wollen wir billige Baustellenpreise haben, so müssen wir zu einem Stadterweiterungs- und Aufschließungssystem übergehen, das mindestens einen sehr großen Teil der eben angeführten Unkosten der

Baustellen dauernd auf ein viel geringeres Maß herabgedrückt, als es sonst der Fall gewesen wäre. Aber unter dem Einfluß des absolut so starken städtischen Wachstums und all der früher dargelegten Umstände des schmalen Randes, der Straßenbaupolitik der Gemeinden usw. usw., ist die Folge offenkundig nicht die gewesen, daß die Baustellenpreise gefallen wären, sondern die, daß unter Aufrechterhaltung, ja Steigerung der Preise die ganze Produktion der Baustellen auf einen relativ geringen Bedarf zugeschnitten worden ist.

Es bliebe noch der zweite Weg, daß die Konsumenten von Wohn- und Arbeitsboden diesen von irgend jemandem billiger, d. h. unter den Baustellenpreisen, von denen wir hier reden, bekämen. Aber wer sollte das sein? Daß die endlichen Benutzer der Baustellen, die Hauskäufer und Mieter, von den Bauenden die Baustellen im Haus- bzw. Mietpreise nicht zu einem billigeren Satze angerechnet bekommen, als diese Bauenden selber haben zahlen müssen, ist klar; daß aber die Bauenden ihrerseits die Preise zahlen müssen, von denen wir hier reden, ist von uns bereits zur Genüge nachgewiesen worden. Es bliebe noch eine Möglichkeit, nämlich daß die Konsumenten von Wohnungs- und Geschäftsboden von Neuland, von Baustellen in den Außenteilen der Städte überhaupt absähen und ihre Nachfrage mit Hilfe des bereits bebauten Bodens zu befriedigen suchten — also durch Mieten leerstehender Wohnungen usw. in den schon bestehenden älteren Vierteln, durch Ausbau der Häuser daselbst u. dgl. m. Aber es bedarf kaum eines Beweises, daß sie im allgemeinen wenigstens auf diese Weise kaum billiger davonkommen würden, als wenn sie sich an die Baustellen in den Außenteilen hielten. Denn im allgemeinen ist der Boden in den mehr innen gelegenen Stadtteilen teurer als in den neu zur Aufschließung gelangenden äußeren, und erst recht würde das natürlich der Fall sein, wenn die wachsende Bevölkerung unter Außerachtlassung [illegible] letzteren sich ausschließlich in die ersteren drängen wollte.

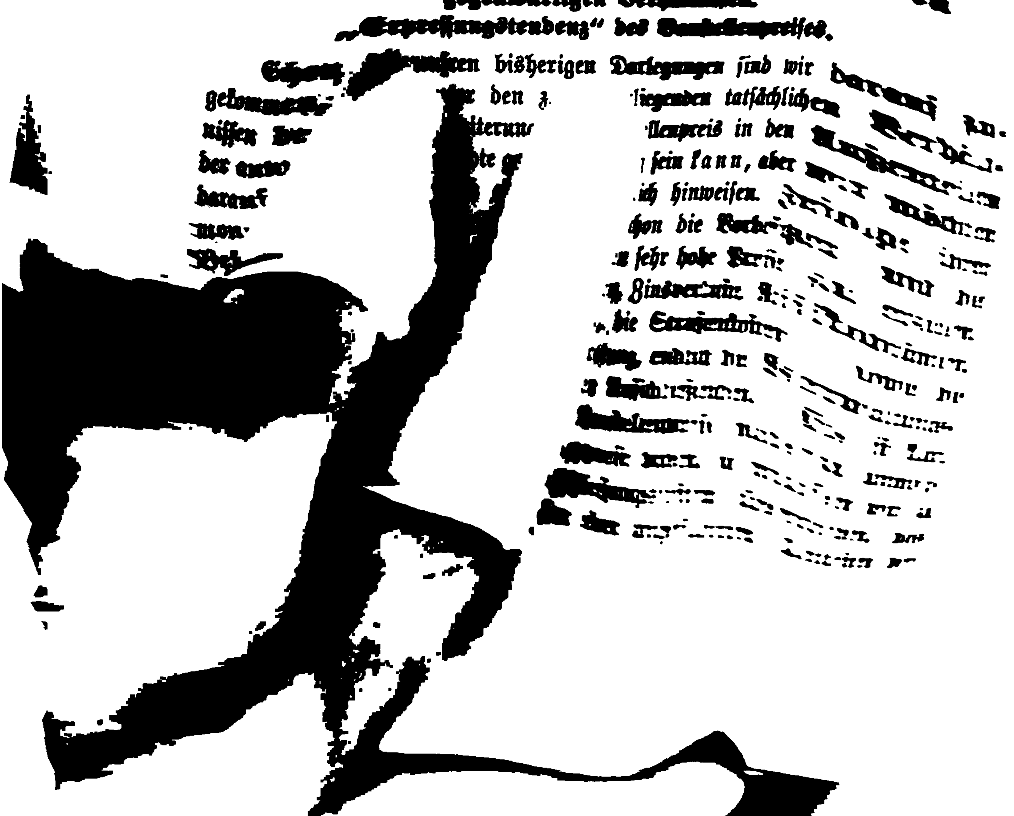
Wir kommen mithin zu dem Schlusse, daß beid[illegible] Nachfrage der endlichen Benutzenden nicht zu d[illegible] billigerer Preise führen, und so muß diese Nach[illegible] übel darein schicken, die geforderten Preise zu [illegible]

Damit glauben wir nun aber die Kett[illegible] Schlüsse zur Erklärung unsrer jetzi[illegible] Preise, welche die endlichen Bauen[illegible] geschlossen zu haben: schon di[illegible] des Angebotes machen h[illegible] nun aber hat sich weite[illegible] die Nachfrage fähig [illegible]

daß sie, unter dem Druck der Verhältnisse, schließlich dazu auch willens sein mag.

Endlich ist bei all dem eins nicht zu übersehen: haben sich nämlich gewisse Preise erst einmal eine längere Zeit hindurch durchgesetzt, so gewinnen sie den Charakter des Herkömmlichen und Notwendigen und wirken durch ihr eigenes Schwergewicht in der Richtung ihrer Erhaltung. Und so sehen wir denn auch hier auf unsrem Gebiete, daß, nachdem einmal auf der Grundlage eines ungeheueren städtischen Wachstums und eines in Grund und Boden verkehrten Stadterweiterungssystems unsre hohen Bauterrainpreise sich eingebürgert haben, diese an und für sich nur auf Grund ganz besonderer und tief ungesunder Verhältnisse erklärlichen Preise doch als das Natürliche, ja förmlich als das Selbstverständliche angesehen werden. 50 Jahre Unrecht vermögen zwar gewiß an sich den Charakter des Unrechts nicht aufzuheben, aber in den Augen der Welt erscheint dadurch das Unrecht doch nahezu als Recht. Höchste Zeit, daß diesem ungesunden Zustande ein Ende gemacht und der hohe städtische Baustellenpreis in den Außenteilen als das aufgezeigt werde, was er in Wahrheit ist, nämlich als ein durch verkehrte Rechtsgrundlagen und eine falsche Verwaltung künstlich in die Höhe getriebenes, innerlich unberechtigtes Gebilde!

6. Notwendig hoher Stand der Baustellenpreise unter den gegenwärtigen Verhältnissen. „Erpressungstendenz" des Baustellenpreises.



Schon ... bisherigen Darlegungen sind wir darauf ... gekommen ... tatsächlichen Verhältnissen ... Baustellenpreis in den ... sein kann, aber ... hinweisen.

Aufschließung, der Schaffung und Bereitstellung von Baustellen überflüssig macht. Ein solches System ist sehr wohl möglich und durchführbar, wir hoffen, das in den nächsten Kapiteln nachzuweisen; vorderhand aber möchten wir erst noch kurz auf eine andre Folge der herrschenden Verhältnisse in bezug auf den Baustellenpreis kurz eingehen, auf das, was wir die „Erpressungstendenz" des Baustellenpreises nennen.

Es scheint uns nämlich, daß der Baustellenpreis in den Außenteilen unsrer größeren anwachsenden Städte die Tendenz hat, ständig so hoch zu stehen, daß er bis an die Grenze der unter den einmal gegebenen Verhältnissen vorhandenen Leistungsfähigkeit der endlichen Nachfrage geht und eine weitere Steigerung des Preises, vorausgesetzt, daß sich an den eben erwähnten Verhältnissen nichts geändert hat, mit einer Einschränkung in der Befriedigung des Bedürfnisses nach Wohn- und Arbeitsräumen beantwortet werden würde, dagegen nur in geringem Umfange oder sogar vielleicht gar nicht mit einer Steigerung des von der endlichen Nachfrage zur Befriedigung des genannten Bedürfnisses aufgewendeten Gesamtbetrages. Und es scheint uns weiter, daß der in Rede stehende Baustellenpreis die Tendenz hat, bei Steigerung der Leistungs- und Zahlungsfähigkeit der endlichen Nachfrage einfach allein schon auf Grund dieser Steigerung mitzusteigen. Freilich wollen wir damit nicht sagen, daß der Baustellenpreis unbedingt die ganze Steigerung der Zahlungsfähigkeit der Nachfrage verschlänge, wohl aber, daß er in der Regel mindestens einen beträchtlichen Teil davon für sich in Anspruch nimmt.

Für diese Behauptungen läßt sich zunächst eine deduktive Begründung geben. Betrachten wir uns die sämtlichen Kostenteile, aus denen sich bei dem herrschenden System der Aufschließung die Produktionskosten der Baustelle zusammensetzen und die wir ja im 4. Abschnitte ausführlich dargelegt haben. Unter diesen Kosten finden wir zwei, denen man im allgemeinen allerdings die Tendenz zuschreiben darf, sich ständig ungefähr bis zur Höhe der Zahlungsfähigkeit der Nachfrage zu erheben und mit dieser Zahlungsfähigkeit mit zu steigen. Es sind dies die Zahlungen an die Vorbesitzer des Landes und die an die Besitzer sogenannter Zwangsstücke. Daß die Vorbesitzer des Landes, d. h. diejenigen, welche das Stadterweiterungsgelände in der Hand haben, bevor es an die Aufschließenden übergeht, als gegenwärtige oder zukünftige Besitzer des schmalen Randes sich in einer monopolähnlichen Stellung befinden, haben wir oben in Abschnitt 4 ausführlich genug auseinandergesetzt, ebenso die beinahe noch stärkere Stellung der Besitzer sogenannter Zwangsstücke.

Die Macht der Besitzer dieser beiden Positionen, die Preise für ihr Land und damit doch schließlich auch die Baustellenpreise bis an die Grenze der Zahlungsfähigkeit der endlichen Nachfrage zu treiben, scheint uns also ziemlich gut begründet zu sein. Der rücksichtslose Wille freilich, so weit zu gehen, wird nicht immer vorhanden sein, und vor allem auch schon nicht die volle Kenntnis von der tatsächlich gegebenen Macht. Aber je mehr die städtische Entwicklung auf der gegenwärtigen Grundlage fortschreitet, und je gewöhnlicher hohe Preise an die Vorbesitzer und die Besitzer von Zwangsstücken werden, desto allgemeiner werden auch die Kenntnis der höchsten Preismöglichkeiten und der Wille diese Möglichkeiten zu verwirklichen sich einstellen. Mag also jetzt die Tendenz auf Preise, die bis an die Grenze der Zahlungsfähigkeit der endlichen Nachfrage gehen, noch etwas gedämpft sein — übrigens mehr in kleinen Orten als in großen —, so wird sie sich doch bei ungehinderter Auswirkung der gegenwärtigen Verhältnisse immer mehr durchsetzen. Da nun überdies das Gut, um das es sich handelt, der Boden für Wohn- und Arbeitszwecke, ein unbedingt lebensnotwendiges ist, so ist klar, daß die Grenze, bis zu der der Preis hinaufgetrieben werden kann, sehr hoch liegt.

Man kann einwenden gerade mit Bezug auf den zuletzt angeführten Umstand, daß es dann doch wunderbar sei, daß die Preise nicht schon längst noch viel höher gestiegen seien. Allein man darf doch nicht übersehen, daß es schließlich doch auch gewichtige Hemmungsgründe für die Preisentwicklung nach oben gibt. Nehmen wir an, der Baustellenpreis habe in einem gegebenen Augenblick die Grenze der Zahlungsfähigkeit der endlichen Nachfrage erreicht, so ist es zwar gewiß nicht ausgeschlossen, daß er zunächst noch weiter steigt, aber die Folge wird dann sein, daß die Leute sich in ihren Wohnungen noch mehr zusammendrängen und daß noch mehr Wohnungen und Arbeitsstätten auf einem Grundstück zusammengehäuft werden. In Verfolg davon aber muß sich die Nachfrage nach Baustellen abschwächen, verlangsamen, und das ist ein Umstand, der doch immerhin auch für die Vorbesitzer, vollends aber für die Terrainunternehmer ins Gewicht fällt und sie von gar zu hohen Preisforderungen abhalten wird. Ein weiterer wichtiger Hemmungsgrund ist die von uns schon früher erwähnte Konkurrenz der einzelnen Orte untereinander: ist auch die Konkurrenz der Besitzer des schmalen Randes innerhalb jedes einzelnen Ortes nur sehr schwach, so bleibt doch eine Konkurrenz der verschiedenen Orte untereinander bestehen, namentlich der Vororte mit der Großstadt, des einen Nachbarortes mit dem andren. Und man darf annehmen, daß, wo der Baustellenpreis gar zu hoch nach oben drängt, daß da diese

eingehende, wie sie von der Wichtigkeit des Gegenstandes eigentlich erfordert würde. Das mag auch gewisse Unsicherheiten entschuldigen, die in unsrer Darstellung noch bleiben mögen.

Das, worauf wir die Aufmerksamkeit lenken möchten, ist der Zusammenhang zwischen den Baustellenpreisen außen und den Preisen für Wohnungen und Geschäftsräume aller Art im bereits bebauten Gebiete bis in den Kern der Städte hinein. Daß ein solcher Zusammenhang vorhanden, ist gewiß; wir fühlen es deutlich. Aber welcher Art ist er?

Die erste Frage, die sich da erhebt, ist nun die: wodurch werden die Preise der Wohnungen und Geschäftsräume im bereits bebauten Gebiete bestimmt, wovon hängen sie ab? Wir wollen diese Preise kurzweg die Mietpreise nennen, obwohl ja in einer Reihe von Fällen der Eigentümer im eigenen Hause wohnt und da also nur ein berechneter Mietpreis zustande kommt. Unsre im folgenden gegebene Antwort auf die eben aufgeworfene Frage beruht in der Hauptsache nur auf deduktiven Überlegungen und hat den Hauptzweck, der Aufklärung über den Zusammenhang zwischen Baustellenpreis außen und Mietpreisen im bereits bebauten Gebiete zu dienen. Eine eigentliche Theorie dieser Mietpreise müßte natürlich weiter ausgreifen und namentlich auch reichlich induktives Material heranziehen. Unsre Ausführungen können danach nur einen vorläufigen Versuch bedeuten.

Wohnungen und Geschäftsräume an und für sich gehören zu den beliebig vermehrbaren Gütern, bezüglich deren ein Wettbewerb der Verkäufer untereinander stattfindet; der Preis solcher Güter wird aber bestimmt durch die Produktionskosten. Steigt der Preis wesentlich über diese Kosten hinaus, so vermehrt sich das Angebot, während die Nachfrage sich verringert, und auf diese Weise wird der Preis wieder auf die Produktionskosten hinuntergedrückt; sinkt der Preis wesentlich unter die Produktionskosten, so stockt die Produktion, das Angebot vermindert sich, während die Nachfrage steigt, und dadurch wird der Preis wieder auf die Höhe der Produktionskosten hinaufgehoben. Unter Produktionskosten der Wohnungen und Geschäftsräume wären hier natürlich nicht nur die Baukosten, sondern auch die Gewinne der verschiedenen an der Produktion beteiligten Faktoren zu verstehen, soweit diese Gewinne notwendig sind, um den Gang der Produktion, so, wie er sich nun einmal unter den gegebenen Verhältnissen gestaltet hat, aufrecht zu erhalten und zu sichern; es gehören hierher — mit der bezeichneten Beschränkung — die Gewinne des Bauunternehmers und des Hausbesitzers und eventuell auch die des Zwischenhändlers mit Häusern.

Wir sagen Produktionskosten! Genau gesprochen handelt es sich jedoch nicht um die Produktionskosten, sondern um die Reproduktionskosten, d. h. maßgebend für die Preise der beliebig vermehrbaren Güter sind nicht die Kosten, welche die Herstellung der betreffenden Güter selber verursacht hat, sondern die, welche in jedem gegebenen Augenblicke die Neuherstellung einer gleichen Menge gleicher Qualität dieser Güter verursacht. Das ist ja ein bekanntes Gesetz der Nationalökonomie. Angenommen z. B. die Produktionskosten (in unsrem Sinne) eines Ballens Baumwolle hätten 10 X. betragen und dementsprechend sei auch der Preis bisher 10 X. gewesen, es sänken aber nun infolge besserer Technik u. dgl. die Produktionskosten der neu hinzutretenden Baumwolle auf 9 X. und sie würde dementsprechend auch zu 9 X. ausgeboten, so sinkt dann auch der Preis der älteren Baumwollvorräte, deren Erzeugung noch 10 X. gekostet hat, auf 9 X. Und umgekehrt: wenn die Produktionskosten der neuen Baumwolle auf 11 oder 12 X. steigen, so steigt auch der Preis der älteren Vorräte auf 11 oder 12 X. mit, obwohl ihre Erzeugung nur 10 X. gekostet hat. Und so sind, dürfen wir annehmen, auch bei den Mietpreisen maßgebend nicht die Produktionskosten der betreffenden Wohn- und Geschäftsräume selber, sondern die Kosten, welche jeweils erforderlich sind, um gleiche Räume gleicher Qualität neu herzustellen.

Aber freilich stellen sich nun der Anwendung dieses ganzen Produktionskostengesetzes auf das bereits bebaute Gebiet einige gewichtige Bedenken entgegen. Zunächst ein geringeres. Man kann nämlich sagen, daß das Gesetz der Preisbestimmung durch die Produktions- oder vielmehr Reproduktionskosten doch richtige Geltung besitze nur für Güter, deren Angebot, entsprechend dem steigenden oder fallenden Bedarfe, rasch vermehrt oder vermindert werden könne. Nur wenn das der Fall sei, werde der Preis bei steigenden Preisen bald wieder heruntergedrückt, bei fallenden bald wieder heraufgehoben werden können. Bei den Wohnungen und Geschäftsräumen einer Stadt bestehe aber der Hauptteil des Angebotes in einem für lange Zeit vorhandenen Vorrate, und da sei die Ausgleichung nicht so ohne weiteres zu schaffen. Dieser Einwand ist an sich nicht unrichtig. Die Befürchtung jedoch, daß durch den vorhandenen Vorrat bei Sinken der Preise eine wesentliche Senkung dieser unter die bis dahin maßgebenden Reproduktionskosten herbeigeführt werden würde, ist hier insofern hinfällig, als wir nur von anwachsenden Städten reden, in denen also die Nachfrage wächst statt fällt. Und andrerseits die umgekehrte Befürchtung, daß bei steigenden Preisen der Vorrat nicht entsprechend vermehrt werden könne, ist, abgesehen von gewissen Gegenden, von denen wir noch

unten reden, gleichfalls hinfällig, da ja eine solche Vermehrung möglich ist.

Erheblich mehr ins Gewicht fallend ist dagegen ein zweiter Einwand, nämlich daß die Wohnungen und Geschäftsräume im bereits bebauten Gebiete infolge andrer Bauart und Bauweise, andrer baulicher Ausstattung, namentlich aber infolge ihrer Lage in so hohem Grade andre Güter seien als die an der Peripherie neu entstehenden, daß die einen die anderen überhaupt nicht ersetzen und ihnen Konkurrenz machen könnten. In diesem Einwande steckt sehr viel Wahres, indes darf man das Kind auch nicht mit dem Bade ausschütten. Richtig ist gewiß, daß man z. B. eine dreiräumige Wohnung weiter innen nicht ohne weiteres mit einer dreiräumigen an der Peripherie vergleichen und behaupten kann, die Produktionskosten der letzteren seien maßgebend für die Mietpreise der ersteren. Aber das wird man wohl behaupten können, daß für einen sehr großen Teil der Wohnungen und auch für einen Teil der Geschäftsräume im bebauten Gebiete sich unter den neu zur Entstehung kommenden an der Peripherie solche Wohnungen und Geschäftsräume finden, bzw. neu dort herstellen lassen, die nach Abwägung aller Verhältnisse, einschließlich auch der Lage, als den ersteren gleichwertig bezeichnet werden müssen. Und zwar gleichwertig nicht nur objektiv, sondern auch subjektiv vom Standpunkte der Bedürfnisse der Bevölkerung aus. Natürlich werden diese gleichwertigen Wohnungen usw. innen und außen nach baulicher Ausstattung, Raumzahl usw. in der Regel verschieden voneinander sein. Zwischen solchen gleichwertigen Wohnungen und Geschäftsräumen außen und innen findet nun aber unsres Erachtens allerdings das Verhältnis statt, daß die Reproduktionskosten außen maßgebend sind auch für die Preise der „entsprechenden" Wohnungen usw. innen. Steigt der Preis dieser letzteren über diese Reproduktionskosten hinaus, so wird er durch Verstärkung der Produktion außen wieder herabgedrückt werden; sinkt er unter diese Reproduktionskosten hinab, so wird er zunächst ein Sinken auch der Preise der entsprechenden Wohnungen usw. außen und danach ein Stocken der Produktion dort zur Folge haben; dadurch wird der Preis dann aber wieder in die Höhe gehoben.

Aber wenn auch auf diese Weise das Produktionskostengesetz in weitem Umfange auch die Preise des bereits bebauten Gebietes regelt, so bleibt doch eine große Lücke übrig. Es ist nicht zu leugnen, daß es, wie die Dinge einmal liegen, in den Städten vielfach Wohnungen und Geschäftsräume gibt, die, namentlich infolge ihrer örtlichen Lage, durch irgendwelche Neubauten draußen an der Peripherie überhaupt nicht ersetzt oder mit Konkurrenz bedroht werden können, weil eben

erhebliche Teile der Bevölkerung darauf angewiesen sind, gerade dort und nirgends anders zu wohnen oder ihre Geschäfte zu treiben. Und zu diesen Reflektanten, die unbedingt auf diese Wohnungen und Geschäftsräume angewiesen sind, gesellen sich noch andre Nachfragende, bei denen zwar nicht gerade ein solcher Zwang vorliegt, aber doch, aus irgendwelchen Gründen, der lebhafte Wunsch gerade dort zu hausen; und endlich noch Nachfragende, die ohne solche besonderen Gründe doch geneigt sein würden, diese Lagen zu besetzen, wie andere Nachfragende andre Lagen. Der Satz des Produktionskostengesetzes, daß die Preise nicht *unter* die Reproduktionskosten sinken können, gilt nun zwar auch hier. Denn die besondere, eben dargelegte Situation dieser Wohnungen und Geschäftsräume wirkt nur erhöhend auf die Nachfrage und die Preise, nicht erniedrigend, und so liegt kein Grund vor, von jenem Satz des Produktionskostengesetzes für diese Wohnungen und Geschäftsräume abzugehen. Aber der andre Satz des erwähnten Gesetzes, daß die Reproduktionskosten im allgemeinen auch die *Obergrenze* der Preise bestimmen, kann und wird hier allerdings in der Regel außer Kraft treten. Durch das mehr oder minder zwingende Angewiesensein der eben erwähnten Bevölkerungsgruppen auf diese Wohnungen und Geschäftsräume wird wohl fast regelmäßig eine Verstärkung der Nachfrage eintreten, und dadurch können die Preise stark in die Höhe getrieben werden, ohne daß doch durch konkurrierende Neuproduktion außen Abhilfe geschaffen werden könnte.

Es kann wohl nicht geleugnet werden, daß diese Situation in unsren Städten vielfach vorliegt. Man denke z. B. an besonders vornehme Wohnlagen und namentlich an gute *Geschäftslagen*.

Es ist aber zu beachten, daß für die *absolute* Höhe der Mietpreise auch in diesen bevorzugten Lagen die Produktionskosten neuer Wohnungen und Geschäftsräume an der Peripherie keineswegs gleichgültig sind. Je billiger nämlich diese Produktionskosten sind, desto mehr können natürlich auch die, welche eigentlich auf die bevorzugten teuren Lagen reflektieren, ohne unbedingt auf diese angewiesen zu sein, dort an der Peripherie geboten erhalten, und desto größer ist der Abstand zwischen den billigen Preisen außen und den geschraubten in jenen Lagen. Je größer aber dieser Abstand ist, um so kleiner wird die Zahl derjenigen aus der eben erwähnten Kategorie sein, die trotzdem darauf beharren, gerade in den bevorzugten Lagen ihren Sitz aufzuschlagen. Je kleiner aber diese Zahl wird, desto mehr verringert sich auch die Nachfrage nach diesen Lagen, und um so mehr muß die absolute Höhe der Preise dort eine Senkung erfahren.

Nach alledem können wir zusammenfassend sagen: die Höhe der Reproduktionskosten von Wohnungen und Geschäftsräumen an der Peripherie bestimmt im weiten Umfange auch die Höhe der Mietpreise im bereits bebauten Gebiete; man darf nur nicht etwa den Fehler machen, hierbei einfach äußerlich gleich große od. dgl. Wohnungen und Geschäftsräume innen und außen zueinander in Beziehung zu setzen, sondern man muß gleichwertige Wohnungen und Geschäftsräume innen und außen auf eine Linie stellen. Unter dieser Voraussetzung aber bestimmen die Reproduktionskosten außen unsres Erachtens im allgemeinen für das bebaute Gebiet die Untergrenze der Mietpreise und für einen großen Teil dieses Gebietes auch die Obergrenze. Für den Teil aber endlich, wo sie diese Obergrenze nicht bestimmen, für die bevorzugten Lagen, gilt immerhin, daß je niedriger jene Reproduktionskosten sind, um so geringer auch die absolute Höhe der Mietpreise in diesen Lagen sein wird.

Nach diesen Auseinandersetzungen ist es nun möglich, die ungeheuere Wichtigkeit zu erkennen, welche der Baustellenpreis außen auch für die Höhe der Mietpreise im bereits bebauten Gebiete hat. Wir haben eben gesehen, in wie hohem Grade diese Höhe abhängig ist von den Produktionskosten der neu zur Entstehung kommenden Wohnungen und Geschäftsräume draußen (das ist unsren „Reproduktionskosten"). Ob diese Produktionskosten aber hoch oder niedrig sind, das hängt wiederum vor allem ab vom Baustellenpreise; und es scheint uns, daß unter den Faktoren, von welchen sonst noch die Höhe der Produktionskosten der neuen Wohnungen und Geschäftsräume abhängt, den eigentlichen Baukosten, den Gewinnen des Bauunternehmers, des Hausbesitzers und eventuell des Häuserhändlers keiner ist, der imstande wäre, dauernd und allgemein den Nachteil hoher Baustellenpreise auszugleichen oder umgekehrt: den Vorteil niedriger Baustellenpreise an sich zu reißen. Man kann also sagen, daß der Stand der Baustellenpreise im allgemeinen durchaus in den Produktionskosten der neuen Wohnungen und Geschäftsräume außen und damit in deren Mietpreisen zum Ausdrucke kommt und von da in der bisher dargelegten Weise auf die Mietpreise im bereits bebauten Gebiete einwirkt.

Natürlich hat das außerordentlich weittragende Folgen.

Wir fragen zunächst: erklärt sich auf diese Weise nicht ein guter Teil des so hohen Standes unsrer Mietpreise im bebauten Gebiete? Wenn die Mietpreise neuer Wohnungen und Geschäftsräume außen in der dargelegten Weise die Untergrenze und zum guten Teile auch die Obergrenze auch für die Mietpreise innen ziehen, und wenn weiter selbst in den bevorzugten Lagen die absolute Höhe der Miet-

preise abhängt von der Höhe der eben bezeichneten Mietpreise außen, so überträgt sich die furchtbare Last der hohen Braustellenpreise außen auch auf die gesamte Bevölkerung des schon bebauten Gebietes. Es handelt sich gewissermaßen um einen Hebel. Außen auf den weiten Fluren des Stadterweiterungsgebietes wird durch die Mißstände unsres Stadterweiterungssystems, durch die monopolähnliche Stellung der Besitzer des schmalen Randes usw. der lange Hebelarm gezogen, und durch den kurzen Hebelarm der Baustellenpreise der an der Peripherie neu entstehenden Wohnungen und Geschäftsräume überträgt sich der Druck dann auf das Niveau des bereits bebauten Gebietes und hebt es rettungslos in die Höhe. Städtischer Mieter, der du dich mit Recht über die unerschwinglichen Mieten, über die Absperrung von Luft und Licht und dem freien Odem der Natur beklagst: hier setze ein! Dieses Hebelwerk gilt es zu zertrümmern!

Aber weiter: auch für die Steigerung der Mietpreise des bebauten Gebietes erhalten wir so einen deutlichen Fingerzeig. Es ist hier nicht der Ort, des Näheren zu untersuchen, ob und wieweit diese Mietpreise in den letzten Jahrzehnten tatsächlich gestiegen sind. Aber soweit das der Fall ist, dürfen wir nach dem bisher Gesagten einen großen Teil der Schuld wohl in der Steigerung des allgemeinen Preisstandes der Baustellen in unsren anwachsenden Städten suchen.

Auf eine der aufreizendsten Folgen unsres Zusammenhanges aber stoßen wir, wenn wir bedenken, daß nach den Darlegungen des vorigen Abschnittes der Baustellenpreis, wenigstens in unsren anwachsenden großen Städten, die Tendenz hat, ohne weiteres mit der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung mit zu steigen, wenn wohl auch nicht in gleich starkem Grade wie diese. Infolge davon müssen aber auch in dem bereits bebauten Gebiete die Mietpreise steigen, zumal sich annehmen läßt, daß, wenn die Leistungsfähigkeit der Bevölkerung in bezug auf die Baustellen- und Mietpreise an der Peripherie steigt, sie gleichzeitig auch in bezug auf die Mietpreise im bereits bebauten Gebiete zunimmt. Ist das aber alles so, was ist das dann für ein Zustand! Die allgemeinen Verhältnisse der Bevölkerung in den großen Städten bessern sich, ihre Produktivität steigt, nützliche Erfindungen erleichtern immer mehr das Leben u. dgl. m. — aber einen sehr erheblichen Teil dieses steigenden Ertrages nimmt ohne weiteres der Boden für sich in Anspruch. Dieser gefräßige Mitesser will von allem, was wir erringen, seinen reichlichen Tribut haben und schnappt oft die besten Bissen weg! Wie lange wollen wir das noch untätig mit ansehen? —

Übrigens liegt auf der Hand, daß, wenn wirklich die Mieten des bebauten Gebietes auf Grund des geschilderten Zusammenhanges die

Tendenz haben, mit der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung oder überhaupt mit der Gunst der Verhältnisse mit zu steigen, dies einen überaus günstigen Nährboden für Häuserspekulation, Vorausdiskontierung des erwarteten höheren Ertrages, hohe Verschuldung u. dgl. abgeben muß. Ja, das sicher vielfach anzutreffende Elend vieler Hausbesitzer als solcher in unsren großen Städten wurzelt gewiß zum guten Teil in diesen Umständen, indem, durch sie veranlaßt, die Häuser vielfach zu Preisen verkauft und übernommen werden, die für die gegenwärtigen Erträge viel zu hoch sind und die erst in künftigen gesteigerten Erträgen ihre Rechtfertigung finden sollen.

Wir haben ferner im vorigen Abschnitte gesehen, daß der Baustellenpreis in unsren anwachsenden großen Städten die Tendenz hat, jeweils bis an die Grenze der Zahlungsfähigkeit der endlichen Nachfrage zu gehen. Daraus ergibt sich aber in Verbindung mit den hier dargelegten Gedanken der Schluß, daß auch im bereits bebauten Gebiete dieser Städte die Mietpreise die Tendenz haben müssen, bis an die Grenze der Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung zu gehen, soweit diese Zahlungsfähigkeit nicht größer ist als die der außen, mit Hilfe der zur Bebauung kommenden Baustellen sich ansiedelnden Bevölkerung. Ja, da die Mietpreise im bereits bebauten Gebiete im allgemeinen offenbar höher sind als die außen an der Peripherie, können sie sehr wohl in weitem Umfange auch bei einer erheblich zahlungsfähigeren Bevölkerung als dieser Außenbevölkerung bis an die Grenze der Zahlungsfähigkeit gehen.

Auch auf die Warenpreise müssen, scheint uns, die Wirkungen der Baustellenpreise überstrahlen. Der hohe Baustellenpreis an der Peripherie, der überdies wahrscheinlich da, wo sich die Anlegung von Läden erwarten läßt, noch besonders hoch ist, muß durch das Mittelglied hoher Geschäftslokal-Mieten an und für sich auch die Warenpreise verteuern. Man kann einwenden, die Warenpreise würden durch die Konkurrenz bestimmt; bei den weiter innen gelegenen Konkurrenten verteile sich aber der gleiche Baustellenpreis auf einen viel größeren Umsatz, infolgedessen entfalle auf das einzelne Stück Ware eine viel geringere Belastung, dieses könne also dort billiger sein, und das drücke auch die Warenpreise in den am weitesten außen gelegenen Straßen und Läden herab. Indes ist hierbei offenbar eine falsche Voraussetzung gemacht. Der Boden- oder genauer ausgedrückt der Grundrentenwert und folgeweise die Geschäftslokal-Miete in den weiter innen gelegnen Läden mit bedeutenderem Umsatz ist eben nicht nur so groß wie Boden- bzw. Grundrentenwert und Lokalmiete an der Peripherie, sondern viel größer. Offenbar haben die Eigentümer der betreffenden

Grundstücke innen, gestützt auf die relative Seltenheit guter Geschäftslagen, die Macht, den erwähnten Vorteil, welchen der gesteigerte Umsatz an sich bietet, an sich zu reißen, und so führt dieser Umsatz zu erhöhten Lokalmieten und Bodenerträgen statt zu verbilligten Warenpreisen. Hätten wir aber nicht schon an der Peripherie einen Bodenrentenaufschlag in den Warenpreisen, so würden offenbar auch weiter innen die Geschäftslokal-Mieten und die Warenpreise niedriger sein.

Endlich ist nun hier auch die Stelle, um auf eine Folge der „Erpressungstendenz" des Baustellenpreises hinzuweisen, an die nicht so leicht gedacht wird, und die doch von größter Wichtigkeit ist. Wenn es wirklich an dem ist, daß, wenigstens in den großen Städten, der Baustellenpreis außen und folgeweise auch die Mietpreise weiter innen die Tendenz haben, mit der zunehmenden Leistungs- und Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung gewissermaßen automatisch mitzusteigen, so muß etwas derartiges eintreten nicht nur, wenn die Verdienste der Bevölkerung steigen, sondern auch, wenn Ausgaben, die bisher vom Mietpreise mit zu bestreiten waren, sich verringern oder ganz aufhören. Von hier aus kommt man zu dem Schlusse, daß der Bevölkerung der großen Städte durch den steigenden Baustellenpreis und die sich daran anschließenden Folgeerscheinungen für das bebaute Gebiet vermutlich mindestens ein erheblicher Teil von Erleichterungen vorenthalten wird, der ihr an und für sich zufallen müßte. Insbesondere möchten wir annehmen, daß auf diese Weise mindestens ein großer Teil der an und für sich mietverringernden Wirkungen der nachfolgenden Umstände durch den steigenden Bodenwert verschluckt wird, nämlich:

a) des fallenden Hypothekenzinsfußes für städtische Hypotheken;

b) der von der Grundlage eines einmal gegebenen Bodenwertes aus durch höhere und dichtere Bebauung zu erzielenden Ersparnis an Boden- und vielleicht auch an Baukosten;

c) der etwaigen Verringerungen von Straßenkosten, Steuern und sonstigen auf dem Grundbesitz ruhenden Lasten.

Überdenkt man dies alles recht, so wird man sich kaum der Meinung entziehen können, daß eine wirkliche Reform unsrer Wohnungs- und Ansiedelungsverhältnisse in den großen Städten vor allem mit denjenigen Ursachen aufräumen muß, die in so verhängnisvoller Weise die Einwirkungen der den breiten Massen der Bevölkerung zugedachten oder gebührenden Erleichterungen mindestens zum guten Teile in die falschen Taschen leiten. Diese Ursachen liegen aber in erster Linie in der monopolähnlichen Stellung der Besitzer des „schmalen Randes" und der Besitzer sogenannter Zwangsstücke. Ohne Brechung dieser

Stellungen keine wirklich gründliche Reform unsrer großen Städte. Hic Rhodus, hic salta! —

Endlich sei hier am Schlusse noch nachgetragen, daß wir bei den Ausführungen dieses 7. Abschnittes von der Voraussetzung ausgegangen sind, daß die Orte, auf welche sich diese Ausführungen beziehen, im Wachsen begriffen sind; für stillstehende Orte würde sich mancherlei ändern. Ferner beziehen sich unsre Ausführungen in diesem Abschnitt zwar grundsätzlich auf kleine wie auf größere und große Orte, aber wir haben doch in erster Linie an die beiden letzteren Kategorien gedacht, und verschiedene Teile unsrer Ausführungen, bei denen das entweder ausdrücklich gesagt oder nach dem Zusammenhang offenbar ist, beziehen sich auch nur auf große Orte.

Achtes Kapitel.

Die öffentlich-rechtliche Natur der Stadterweiterung.

1. Einleitung.

Auf unsren anwachsenden Städten ruht ein großer Teil unsrer nationalen Zukunftshoffnungen. Bewundernd schauen wir auf ihre Kraft und ihren Glanz und auf die vielfach großartigen Leistungen ihrer Bürgerschaft und ihrer Verwaltung. Aber das vorige Kapitel hat uns gelehrt, daß diesem glänzenden Bilde auch tiefe Schatten gesellt sind. Der ganze Mechanismus der Stadterweiterung und die darauf beruhende Bildung der Grundstückspreise arbeitet in einer Art, die dem Patrioten die ernstesten Besorgnisse erwecken muß: ungeheure Produktionskosten der Baustellen und daraus mit Notwendigkeit sich ergebende sehr hohe Preise dieser, scharfe Ausnutzung monopolähnlicher Stellungen zum Schaden der großen Masse der Konsumenten, Tendenz der Baustellenpreise, ständig bis an die Grenze der Leistungsfähigkeit der endlichen Nachfrage zu gehen und mit der Steigerung dieser Leistungsfähigkeit ohne weiteres mitzusteigen, schwere Rückwirkungen von alledem auf das bebaute Gebiet. Usw. Usw. Und zu der richtig entfaltenden Darlegung all der üblen, ja man sagt nicht zuviel: der schrecklichen Folgen des gegenwärtig herrschenden Stadterweiterungssystems werden wir überhaupt erst noch kommen, das ist erst der Gegenstand des nächsten Kapitels.

Da erhebt sich natürlich die Frage mit aller Macht: ist dieses ganze Elend nicht zu vermeiden, nicht abzuwenden? Oder ist es

unausweichlich verbunden mit dem Wachstum der Städte, so daß uns nichts weiter übrig bleibt, als mit möglichstem Anstand unser Schicksal zu tragen? Und auf diese Frage antworten wir laut und vernehmlich: nein, dieses Elend ist nicht unausweichlich, es ist kein unabwendbares Schicksal anwachsender Städte, sondern es ist einfach eine Folge unsrer verkehrten Rechts-, Verwaltungs- und Wirtschaftseinrichtungen auf dem Gebiete der Stadterweiterung und kann, wenigstens bis zu einem ziemlich hohen Grade, durch Änderung dieser Einrichtungen hinweggebracht und vertilgt werden. Mag immer, als Tribut an die Schwäche der menschlichen Natur, ein bedeutender Rest von Übelständen in der Stadterweiterung unter allen Verhältnissen bleiben: ein ganz außerordentlich viel besserer Zustand als heute kann geschaffen werden. Und wir wollen auch gleich hinzufügen, wo unsrer Meinung nach der Fehler liegt: die Stadterweiterung ist ihrer Natur nach ein öffentlich-rechtliches Geschäft, wir aber behandeln sie überwiegend als privat-rechtliches Geschäft und verschlimmern die Sache dann vollends noch dadurch, daß wir uns durch ein halbes und unvollkommenes öffentliches Eingreifen in die private Regelung der Dinge um einen guten Teil auch des Segens bringen, der an und für sich der freien Konkurrenz innewohnt.

Aber was soll das heißen: die Stadterweiterung ist von Natur ein öffentlich-rechtliches Geschäft? Was hat man sich darunter vorzustellen? Das soll heißen, daß die Stadterweiterung eine Aufgabe darstellt, die kraft der natürlichen, ihr innewohnenden Bedingungen nur dann wirklich gut und erfolgreich gelöst werden kann, wenn diese Lösung in hohem Grade, in viel höherem als heute, von den öffentlichen Körperschaften — Staat, Gemeinde oder besondren von ihnen hierfür zu schaffenden oder zu privilegierenden Organisationen — in die Hand genommen und wenn sie gleicherweise in hohem und viel höherem Grade als heute öffentlichen, vom Gesichtspunkte des öffentlichen Wohles diktierten Rechts- und Verwaltungsnormen unterworfen wird, mit anderen Worten also, wenn die Stadterweiterung überwiegend Gegenstand der öffentlichen Verwaltung und des öffentlichen Rechts wird, statt wie heute überwiegend Gegenstand des privaten Geschäftslebens und des Privatrechts zu sein.

Das haben wir nun natürlich zu beweisen, aber ehe wir uns dieser Aufgabe zuwenden, wollen wir noch rasch für unsren Gebrauch zwei Fachausdrücke feststellen. Wir nennen nämlich im folgenden in diesem Kapitel diejenige Stadterweiterung, die, wie heute im allgemeinen bei uns üblich, überwiegend von der privaten Geschäftstätigkeit und dem Privatrechte beherrscht wird, kurzweg: private

Stadterweiterung, diejenige aber, bei der, wie wir es erstreben, umgekehrt die öffentliche Verwaltungstätigkeit und vom Gesichtspunkte des öffentlichen Wohles abgeleitete Sätze des öffentlichen Rechts die Hauptrolle spielen, kurzweg öffentliche Stadterweiterung.

2. Anforderungen an die Stadterweiterung.

Wir sagten, die Stadterweiterung kann nur als öffentliche Stadterweiterung gut und befriedigend funktionieren; aber um das zu beweisen, müssen wir uns erst einmal darüber klar werden, welche Anforderungen denn die Stadterweiterung erfüllen muß. Erst dann läßt sich beurteilen, ob die private oder ob die öffentliche Stadterweiterung besser in der Lage ist, diesen Anforderungen zu genügen. Und da scheint uns nun, daß man folgende Forderungen billigerweise an die Stadterweiterung stellen kann:

Erstens: die Stadterweiterung muß in weitgehendem Maße den Anforderungen der öffentlichen Gesundheit entsprechen, insbesondere muß die Bauweise in den neuen Vierteln, einerlei, ob man nun große oder kleine Häuser baut, sehr weiträumig sein; und durch reichliches Vorhandensein von Gärten, Spiel- und Tummelplätzen, Parkanlagen u. dgl. muß nicht nur für Luft und Licht, sondern auch für einen dauernden wirklichen Zusammenhang der Stadtbevölkerung mit der Natur gesorgt sein.

Zweitens: die ganze Anlage der neuen Viertel durch die Stadterweiterung muß den Rücksichten der Zweckmäßigkeit entsprechen: der Zweckmäßigkeit nicht nur für den Verkehr, sowie für die Feuersicherheit, sondern auch für die wirtschaftlichen und sonstigen Bedürfnisse der verschiedenen anzusiedelnden Bevölkerungsklassen.

Drittens: mit dem Gesichtspunkte der Zweckmäßigkeit verbindet sich ohne weiteres der der Schönheit. Wir verlangen, daß in den neuen Stadtteilen nicht nur die einzelnen Gebäude ansprechend und schön sind, sondern daß von vornherein auch die ganze Anlage dieser Stadtteile reizvoll und schön wirkt. Erst so kann wirkliche Städteschönheit zur Entstehung kommen.

Viertens, ein Hauptpunkt von entscheidender Wichtigkeit: die Stadterweiterung soll die Baustellen, aber auch, was man, wie öffentliche Parkanlagen u. dgl., sonst etwa noch als Gegenstand und Ziel ihres Wirkens betrachten kann, so billig wie möglich liefern. Alle unnötigen, alle vermeidbaren Verteuerungen sollen vermieden werden; das System der Stadterweiterung muß sie ausschließen. Und zu dieser ersten Forderung wird man ergänzend die zweite hinzufügen dürfen, daß durch die Stadterweiterung Vorsorge getroffen sein muß,

daß die Billigkeit der Baustellen usw. nicht etwa nur den zufälligen ersten Benutzenden und Verwendenden zugute kommt, sondern daß der Nutzen davon dauernd bis an die Masse der endlichen Konsumenten, das ist in diesem Falle die Masse der endlichen Wohn- und Geschäftsbevölkerung, gelangt.

Fünftens: die Stadterweiterung darf nicht in unsozialer Weise vor sich gehen, sie muß, soweit das möglich ist, auch an ihrem Teile sozialen Zwecken dienen.

Sechstens: die Stadterweiterung muß, soweit möglich, Bürgschaften dafür bieten, daß die von ihr erstrebten Zwecke nicht nur am Anfang, vielleicht für die halbe oder ganze erste Generation der Bewohner und Benuutzer der neuen Viertel, sondern dauernd, für eine längere Zukunft erreicht werden, mit anderen Worten also, daß auch noch spätere Geschlechter in den durch die Stadterweiterung geschaffenen Quartieren eine gesunde, schöne, zweckmäßige, billige und sozial befriedigende Heimat finden.

Ein besondrer Gesichtspunkt ist dabei noch der, daß die Stadterweiterung so gehandhabt werden sollte, daß eine leichte und weitgehende Nutzbarmachung der mit der Zeit etwa eintretenden Wertsteigerungen des Bodens für die Allgemeinheit möglich ist.

Siebtens endlich ist zu verlangen, daß der ganze Prozeß der Stadterweiterung, wie namentlich derjenige Teil desselben, der schon jetzt durch die öffentlichen Faktoren, insbesondre die Gemeinde, besorgt wird, so glatt, einfach und billig wie möglich vor sich gehe.

Es ist gewiß leicht möglich, daß wir vorstehend noch diese oder jene Anforderung ausgelassen haben, doch werden die wesentlichsten wohl aufgezählt sein.

3. Ein konkretes Bild öffentlicher Stadterweiterung.

Wie die gegenwärtige private Stadterweiterung den eben dargelegten Anforderungen genügt, oder vielmehr, in wie bejammernswertem Grade sie ihnen nicht genügt, haben wir zum Teil in den vorangehenden Kapiteln gesehen und werden es im folgenden noch weiter sehen. Auch in den Erörterungen dieses Kapitels hier wird davon die Rede sein; in der Hauptsache aber gilt es bei diesen Erörterungen doch festzustellen, was die öffentliche Stadterweiterung zu leisten vermöchte. Natürlich müssen wir da den oben nur abstrakt gegebenen Begriff der „öffentlichen Stadterweiterung" konkret ausfüllen, indem wir einen bestimmten Rechts-, Verwaltungs- und Wirtschaftszustand in der Stadterweiterung annehmen, von dem wir hier ausgehen. An sich ließen sich da ja nun gewiß verschiedene Zustände denken, die, in Abstufungen,

unsrem Begriffe der „öffentlichen Stadterweiterung" entsprächen, wonach diese überwiegend Gegenstand der öffentlichen Verwaltung und des öffentlichen, von dem Gesichtspunkte des öffentlichen Wohles beherrschten Rechts ist. Unter diesen verschiedenen Zuständen wählen wir jedoch hier nicht denjenigen aus, von dem wir glauben, daß wir in absehbarer Zeit praktisch zu ihm übergehen können, denn diese Ordnung der Dinge zu schildern, wird die besondre Aufgabe des Kapitels über die Grundzüge der Reform sein; sondern wir wählen hier und gehen hier aus von einem mehr idealen Zustande der öffentlich-rechtlichen Behandlung der Stadterweiterung. Nur so vermögen wir zu zeigen, was die öffentliche Stadterweiterung unter günstigen Verhältnissen zu leisten vermag und welch glänzendes Ziel uns auf diesem Gebiete winkt.

Das Bild der „öffentlichen Stadterweiterung" nun, das wir im folgenden zugrunde legen, ist keineswegs so sehr verwickelt und schwer zu beschreiben. Wir stellen uns eine Stadt vor, nicht gar zu klein, etwa eine Mittel- oder auch eine Großstadt, die ungefähr so schnell wächst wie bei uns zurzeit im Durchschnitt die größeren Städte. Wir nehmen weiter an, daß das noch nicht aufgeschlossne Land rings um sie herum, auch in der nächsten Nähe des bereits bebauten Gebietes, durchweg nur erst landwirtschaftlichen oder allenfalls Gärtnerei- oder Ziegeleiwert hat. Man wird uns einhalten, daß das eine ganz unzulässige Voraussetzung sei. Allein wir haben ja gesagt, daß wir hier absichtlich von einem Idealbilde ausgehen wollen: mit den Schwierigkeiten, die sich daraus ergeben, daß zurzeit bei uns in so vielen Orten die nächste Zone um die anwachsenden Städte außerordentlich viel höhere Werte hat, werden wir uns in dem Reformkapitel befassen. Außerdem können wir aber mit Recht behaupten, daß in einer Stadt, in der seit langem die sogleich hier unten zu beschreibende Politik getrieben worden ist, diese nächste Zone in der Tat keinen höheren Wert haben würde. Und wenn man uns nun weiter entgegnet, daß das ja alles ganz gut sein möge, daß unsre Ausführungen über die Vorzüge der öffentlichen Stadterweiterung aber eben so lange keinen Wert besäßen, als wir von der eben angegebnen Voraussetzung betreffs der nächsten Zone ausgingen, da diese Voraussetzung im allgemeinen eben nicht zutreffe, so sagen wir darauf zweierlei: erstens wird sich in weitem Umfange herausstellen, daß die Vorzüge der öffentlichen Stadterweiterung vorhanden sind auch unabhängig von der eben gemachten Voraussetzung; und zweitens wird sich im 10. Kapitel zeigen, daß für die Umgebungszone unsrer anwachsenden Städte im allgemeinen recht wohl wenigstens eine starke Annäherung an den hier zunächst vorausgesetzten Zustand möglich ist.

Wenn wir hiernach fortfahren in der Beschreibung unsrer Reformstadt, so nehmen wir vor allem weiter an, daß die Stadterweiterung dort grundsätzlich nicht als ein privates Geschäft, sondern als eine öffentliche Angelegenheit betrachtet und behandelt wird und auch schon seit langem so betrachtet und behandelt worden ist. Und zwar, um es genauer zu bezeichnen, als eine Angelegenheit der Gemeinde. Wir nehmen dies letztere hier an der Einfachheit wegen, nicht etwa weil es die einzige Möglichkeit wäre, an die man denken könnte. Der Gemeinde stehen und standen schon seit langer Zeit nun in unsrer Stadt folgende Befugnisse zu, um die Aufgabe der Stadterweiterung rationell lösen zu können: erstens das unbedingte Recht, jedes Stück Land innerhalb der Gemeindegemarkung, das zum unmittelbaren Vollzug einer von der Gemeinde beschlossenen Erweiterung der Stadt notwendig ist, also nicht etwa nur das Straßenland, sondern auch alles übrige Land, vor allem das Baugelände, zu enteignen, und zwar nicht in dem gegenwärtigen langwierigen und verwickelten, sondern in einem eigens für diesen Zweck geschaffnen schnellen, billigen und einfachen Verfahren. Zweitens aber das Recht, diese Enteignungen auf der Grundlage des landwirtschaftlichen bzw. wo zutreffend, höchstens des Gärtnerei- oder Ziegeleiwertes vorzunehmen, zuzüglich vielleicht einer mäßigen besondren Entschädigung an die zu enteignenden Besitzer, die aber die auf die angegebne Weise festzustellende Enteignungssumme für das Objekt selber auf keinen Fall übersteigen darf, in der Regel dagegen um etwa 50 bis 75% darunter zu bleiben hat. Im übrigen müßte die Gemeinde natürlich auch für etwaige, durch die Enteignung eintretende Störungen des Wirtschaftsbetriebes der Besitzer der betreffenden Ländereien aufkommen. Als weitere Annahme machen wir die, daß von der Gemeinde diese weitgehenden Befugnisse, soweit nötig, auch allezeit energisch und unter dem Gesichtspunkte des sachlichen Interesses einer möglichst vorzüglichen und billigen Stadterweiterung gehandhabt worden sind und weiter gehandhabt werden. Auf der andren Seite ist freilich zu sagen, daß die Gemeinde, einmal im Besitz dieser Befugnisse und entschlossen sie nötigenfalls anzuwenden, hierzu doch vermutlich nur vergleichsweise selten gezwungen sein würde. Im allgemeinen würde es ihr im Hinblick auf diese Machtmittel wohl gelingen, die Ländereien, die sie haben will, schon freihändig zu einem Preise zu erwerben, der sich von dem landwirtschaftlichen nicht sehr weit entfernt.

Auf diese Weise stellen wir uns vor, daß die Stadterweiterung, die Aufschließung, in unsrer Stadt so gut wie ganz durch die Gemeinde besorgt wird, daß also die Gemeinde nicht nur wie jetzt, den Bebauungsplan u. dgl. bestimmt, über den Straßenbau befindet u. dgl. m.,

sondern auch die Tätigkeit ausübt, welche jetzt den Terrain-Unternehmern oder den Bauenden als Aufschließenden zufällt. Die Gemeinde würde also in unsrer Reformstadt auf ihre eigne Rechnung und Gefahr auch die Zusammenbringung des Landes, seine Umschaffung in Baustellen sowie deren Verwertung besorgen, aber sie würde diese ganze große Tätigkeit ausüben nicht in erster Linie nach finanziellen und fiskalischen Gesichtspunkten, sondern unter dem Leitstern, eine möglichst gesunde, zweckmäßige, schöne und für den endlichen Konsumenten billige Stadterweiterung herbeizuführen. Was übrigens die Verwertung der fertigen Baustellen durch die Gemeinde anlangt, so kann man an freien Verkauf wie heute denken. Zum großen, vielleicht zum ganz überwiegenden Teile aber würden die Baustellen wohl in Rechtsformen und unter Bedingungen (Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht, eigne Bebauung durch die Gemeinde, Bebauung durch Baugenossenschaften. U. dgl. m.) abgegeben werden, welche der Gemeinde auf lange hinaus einen erheblichen Einfluß auf Verwendung und Behandlung der Grundstücke sicherten, und welche dazu dienten, die Vorteile dieser Grundstücke dauernd auch allen späteren Benutzern zugute kommen zu lassen. Nicht dagegen nehmen wir für unsre Gemeinde an ein Monopol der Aufschließung. Es stände vielmehr privaten Besitzern oder Unternehmern, gerade wie heute, sehr wohl frei, auch ihrerseits aufzuschließen und als Terrainunternehmer aufzutreten, wenn auch natürlich im Rahmen der allgemeinen Bebauungsvorschriften und -pläne. Indes würden die Privaten angesichts der übermächtigen Konkurrenz der Gemeinde von dieser Möglichkeit wohl nur sehr selten Gebrauch machen und die Gemeinde würde, bis auf wenige Ausnahmefälle, die einzige aufschließende Stelle auf ihrem Gebiete sein.

Endlich stellen wir uns diese ganze Art der Stadterweiterung vor als umgeben, geschützt und geleitet durch ein allmählich an der Hand der Praxis ausgebildetes Stadterweiterungsrecht, das die verschiedensten Rechtssätze zur billigen und vernünftigen Regelung der ganzen Sache enthält: einerseits etwa zum Schutze gegen Mißbrauch der weitgehenden Gewalt der Gemeinde, andrerseits etwa zur Verhinderung dessen, daß die Gemeinde keinen oder nur einen lässigen, hinter dem Bedürfnisse zurückbleibenden Gebrauch von ihren Rechten macht.

Man darf uns nicht einwenden, daß ein solches Bild doch gar zu utopisch sei. Im Gegenteil: jeder, dessen Geist fähig ist, sich einigermaßen über das Hergebrachte und Gewöhnliche zu erheben, wird zugeben müssen, daß unter gewissen Verhältnissen eine derartige Regelung der Dinge schon heute gar nicht so unmöglich erscheint. Man denke z. B. an Deutsch-Südwestafrika! Wäre es so unmöglich, dort, auf

diesem Neuland, bei den sich erst bildenden Städten dort, eine derartige Ordnung der Dinge einzuführen? Oder auch bei uns, wenn die Dezentralisationsbewegung, wenn vielleicht die Gründung von Gartenstädten Fortschritte macht und rasch sich entwickelnde städtische Gemeinwesen an Stellen planmäßig zur Entstehung und Entwicklung gebracht werden, wo bislang überhaupt keine oder nur ganz geringfügige Ansiedlungen waren? Aber, was noch weit wichtiger ist: es wird sich zeigen — im 10. Kapitel — daß, wenn man nur einmal zu energischer Reform sich aufrafft, auch für die große Masse unsrer gegenwärtigen Städte wenigstens ein gutes Stück des eben beschriebnen Zustandes der öffentlichen Stadterweiterung sich recht wohl herbeiführen läßt. Wenn wir also nachstehend die Vorzüge dieser letzteren schildern, so schildern wir damit auch das, was in unsren Städten im allgemeinen, wenigstens bis zu einem gewissen Grade, herbeizuführen möglich ist.

4. Die Leistungen der öffentlichen Stadterweiterung.

a) Die Wahrung der Interessen der Zukunft.

Wie würde nun die Stadterweiterung in einer solchen Reformstadt, wie sie eben vorstehend geschildert worden ist, den oben dargelegten sieben Anforderungen genügen? Sehen wir zu! Zunächst ginge hier die Stadterweiterung grundsätzlich aus vom Standpunkte des öffentlichen Wohles, während sie bei uns jetzt, wie wir früher gesehen haben (vgl. insbesondere S. 160 und 173—174) überwiegend von privaten Stellen und Interessen beherrscht wird und dem öffentlichen Interesse nur notdürftig durch regulierende Vorschriften, wie Bauordnung und Bebauungsplan, Eingang verschafft wird. Es lassen sich aber von vornherein gewichtige Gründe dafür anführen, daß die Behandlung der Stadterweiterung durchgehend vom Standpunkte des öffentlichen Interesses aus und die weitgehende Zurückstellung des Privatinteresses der Bodeneigentümer des Stadterweiterungsgeländes hinter dieses öffentliche Interesse grundsätzlich durchaus das Richtige trifft. Was ist denn eigentlich der Zweck der ganzen Stadterweiterung? Doch der, den Millionen und Abermillionen neu zuwachsender Bevölkerung der Städte möglichst gesunde, zweckmäßige und schöne, dabei aber auch möglichst billige Heimstätten zu ermöglichen, nicht aber der, den zufälligen Eigentümern des für die Stadterweiterung nötigen Geländes ihr Land mit Gold zu belegen und ungeheure Gewinne zuzuwerfen. Der kommenden Bevölkerung aber gegenüber, die in dem Stadterweiterungsgelände angesiedelt werden soll, sind die zufälligen

Eigentümer des Bodens, um den es sich handelt, relativ nur wenige. Und weiter: jene kommende Bevölkerung ist das, was menschlichem Ermessen nach bleibt an der einmal in Besitz genommenen Stelle, in den durch die Stadterweiterung geschaffenen Quartieren, bleibt für Geschlechter und Geschlechter, in eine nicht abzumessende Zukunft; die bisherigen Eigentümer dieses Stadterweiterungsgeländes aber sind das weichende, das verschwindende, das abziehende Element. So stehen sich die nach vielen Millionen zählenden bleibenden Massen unsrer städtischen Bevölkerung und die wenigen und durch die Entwicklung zum Verschwinden verurteilten zufälligen Eigentümer des Stadterweiterungsgeländes gegenüber: wenige Weichende gegenüber bleibenden Vielen! Da kann es wohl keinem Zweifel unterliegen, wessen Interessen hier den Ausschlag zu geben haben, und man sieht, wie verkehrt es ist, wenn wir in unsrer jetzigen privaten Stadterweiterung, hypnotisiert von einem falschen Begriff der Heiligkeit des Eigentums, das vermeintliche Recht der wenigen Weichenden auf die ungeheure Wertsteigerung ihres Landes ängstlich wahren, darüber aber das tausendmal wichtigere und heiligere Recht der bleibenden Vielen auf Licht und Luft, auf erträgliche Mietlasten, auf ein gesundes Heim, auf eine sonnige Stätte im Zusammenhang mit der Natur, insbesondre auch für die heranwachsende Jugend, hintansetzen und vernichten. O, verkehrte Welt: das Eigentum der wenigen im Besitz Befindlichen schützen wir nicht nur in seinem berechtigten Bestande, sondern auch in seinen mächtig ins Kraut geschossnen unsittlichen und wucherischen Auswüchsen, das tief innerlich berechtigte Eigentum der Vielen aber, die ein solches erst mit saurer Arbeit von Kopf und Hand erwerben wollen, ersticken wir im Keime! Zu solchen Ergebnissen führt die Behandlung der Stadterweiterung als eines privaten Geschäftes, denn hier sind natürlich die bisherigen Eigentümer des Bodens die Mächtigen. Ganz anders aber, wenn man die Stadterweiterung grundsätzlich als öffentliche Angelegenheit vom Standpunkte des öffentlichen Interesses aus behandelt! Denn für das öffentliche Interesse kann es natürlich gar keinen wichtigeren Gegenstand geben, als das Wohl der bleibenden Vielen gegenüber den Ansprüchen der weichenden Wenigen zu wahren. In unsrer Reformstadt wäre das der Fall, und man sieht schon aus diesem einen Umstande, wie viel richtiger und besser die da herrschende Auffassung der Stadterweiterung wäre als die jetzt übliche private.

Besonders aber erhellt noch, daß auf dieser Grundlage der öffentlichen Stadterweiterung die Interessen der Zukunft weit besser zu wahren sind als bei der privaten Stadterweiterung. Wer wird denn in den künftigen Stadtquartieren wohnen und arbeiten? Zunächst eine

vorher gar nicht zu übersehende und zu bestimmende, fast völlig unorganisierte Masse erst Heranziehender, und im weiteren Verlauf der Dinge solche, die zurzeit überhaupt noch nicht das Licht der Welt erblickt haben, noch ungeboren sind — also in beiden Fällen Schichten, die zur nachdrücklichen Wahrung ihrer Interessen gegenüber der Stadterweiterung gar nicht fähig sind. Ihre natürlichen Pfleger und Vertreter in der Wahrnehmung dieser Interessen sind die öffentlichen Körperschaften, sind der Staat und die Gemeinde. Für den einzelnen noch Ungeborenen haben wir in unsrem Bürgerlichen Rechte die Einrichtung, daß er zur Wahrung seiner künftigen Rechte, soweit diese einer Fürsorge bedürfen, einen Pfleger erhält, einen Pfleger des Ungebornen. Wo aber ist der Pfleger der Ungebornen bei unsrer Stadterweiterung? Ihn, der so bitter nötig ist, würde die Behandlung der Stadterweiterung grundsätzlich als öffentlich-rechtliches Geschäft gewissermaßen stellen. Man wird vielleicht einwenden, daß Staat und Gemeinde sich der Interessen der künftigen Bevölkerung der neuen Quartiere ja schon jetzt wirksam annähmen; zum großen Teile dazu dienten ja eben die Bauordnungen und Bebauungspläne u. dgl. m. Gewiß! Aber diese Fürsorge ist völlig unzureichend. Wir wissen doch, daß unter der gegenwärtigen privaten Stadterweiterung Bauordnung und Bebauungsplan selbst die Ziele, die sie an und für sich erreichen könnten, wegen der vielen entgegenstehenden Privatinteressen bei weitem nicht vollständig erreichen. Außerdem aber erschöpft sich ja doch auch das, was notwendig wäre, nicht entfernt in dem, was durch Bauordnung und Bebauungsplan oder durch die andren, jetzt allgemein üblichen öffentlichen Maßnahmen zu erreichen ist. Notwendig wäre vor allem auch eine kräftige Niedrighaltung der Baustellenpreise und eine dementsprechende geringere Ansetzung der Mieten. Auf diesem Gebiete ist aber eine schwere Schädigung der Bevölkerung in der Zukunft bei dem gegenwärtigen System des Gehen- und Geschehenlassens ganz unvermeidlich. Entweder nämlich, die Mieten bleiben auch in der Zukunft in den einmal durch die Stadterweiterung geschaffnen neuen Quartieren so hoch, wie sie unter dem Druck der hohen Baustellenpreise dort am Anfang angesetzt werden mußten: dann haben die vielen Geschlechter von Benutzern dieser Quartiere, die mit der Zeit dort leben und arbeiten, den Schaden. Oder, die Mieten fallen mit der Zeit, entsprechend einem vernünftigen Baustellenwerte: dann erleiden die Hausbesitzer und möglicherweise auch die Hypothekengläubiger große Verluste. Das eine wie das andre würde eine weise Stadterweiterungspolitik möglichst zu vermeiden suchen und deshalb von Anfang an die Baustellenpreise in verständiger Weisse regulieren.

In unsrer Reformstadt würden die Interessen der Zukunft an der Stadterweiterung aber auch noch aus zwei andren Gründen viel besser gewahrt sein als bei der jetzt üblichen privaten. Der erste dieser Gründe ist der, daß aller Voraussicht nach in dieser unsrer Stadt die Gemeinde über einen großen, wenn nicht sogar fast über den ganzen, aus der Stadterweiterung sich ergebenden Teil auch des bebauten Gebietes der Stadt noch einen dauernden Obereinfluß besitzen würde. Wir haben oben auseinandergesetzt, daß die Gemeinde in unsrem Falle so ziemlich der einzige Terrainunternehmer und Aufschließende auf ihrem Gebiete sein würde; es gingen also auch so ziemlich sämtliche Baustellen vor der Bebauung als Eigentum durch ihre Hand, und sie würde sie, wie gleichfalls oben schon erwähnt, zum großen Teile wohl nur unter Bedingungen und Formen zur Bebauung weggeben und in das Eigentum Privater übertragen, die ihr eben einen solchen dauernden Obereinfluß sicherten (Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht usw.) Diesen Einfluß könnte und würde die Gemeinde dann aber benutzen, um in dem betreffenden Gebiete, auch wenn es einmal bebaut ist, in ganz andrem Grade das öffentliche Interesse im Sinne des Interesses aller kommenden Bewohner und Benutzer wahrzunehmen, als dies gegenwärtig möglich ist. Der andre Grund liegt auf dem Gebiete der Wertsteigerung. Es ist ein großes Interesse der Zukunft, für die Allgemeinheit einen angemessnen, einen großen Anteil an den Wertsteigerungen des Bodens zu erlangen, die in einer wachsenden Stadt in den zur Aufschließung und Bebauung gekommenen Stadtteilen im allgemeinen allmählich eintreten. Jetzt wird dies mehr und mehr versucht auf dem Wege der sogenannten Zuwachssteuer. Es läßt sich aber nicht leugnen, daß die öffentliche Stadterweiterung, so wie wir sie uns für unsere Reformstadt vorstellen, der Gemeinde ein vielleicht noch bequemeres und namentlich wohl weiterreichendes Mittel zur Heranziehung der Wertsteigerung in die Hände gäbe. Denn wenn die Gemeinde die Baustellen, die sie erst geschaffen hat, zur Bebauung austut, so hat sie es durchaus in der Hand, sich Abgabe eines großen Teiles etwa in der Zukunft eintretender Wertsteigerungen dieser Grundstücke zu sichern.

b) Gesundheit, Zweckmäßigkeit, Schönheit.

Weit überlegen erscheint uns die Stadterweiterung unsrer Reformstadt auch in den Punkten Gesundheit, Zweckmäßigkeit, Schönheit.

Zuerst die Gesundheit! Daß die Stadterweiterung, wenn sie grundsätzlich als öffentliche Angelegenheit und in erster Linie von öffentlicher Seite betrieben wird, unter unsren Umständen und Verhältnissen diesen Gesichtspunkt noch mit weit stärkerer Kraft ins Auge fassen

und zu verwirklichen suchen würde als die doch in der Hauptsache vom Gewinninteresse regierte private Stadterweiterung, darf man wohl annehmen. Zugleich aber wären die großen Widerstände gegen die Durchführung einer gesundheitlich voll befriedigenden Stadtanlage, die sich jetzt aus diesem Gewinnstreben der privaten Bodenbesitzer ergeben, fast ganz zur Machtlosigkeit verurteilt. Ganz besonders würde sich dies geltend machen in dem einen Punkte, von dem die Gesundheit neuer Stadtgebiete doch zu einem sehr großen Teile abhängt, in der Weiträumigkeit der Bebauung, in der Anlage genügend großer Höfe, in der Ausstattung der Häuser mit Gärten, in der Anlage öffentlicher Parks, Spiel- und Tummelplätze. Hier wäre die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt, da sie mit durchaus billigem Boden im Stadterweiterungsgebiete rechnen könnte, der jetzt üblichen privaten geradezu himmelweit überlegen. Wenn man bedenkt, wie eng gerade die großen Volksseuchen des modernen städtischen Lebens — Tuberkulose, Säuglingssterblichkeit, Trunksucht, Geschlechtskrankheiten, Nervenleiden — mit der fürchterlichen Zusammenhäufung der Menschen in unsren Städten zusammenhängen, teils direkt, teils indirekt durch die Richtung, die auf diese Weise notgedrungen das ganze Leben erhält, so kann man ermessen, um wieviel mehr die öffentliche Stadterweiterung in unsrer Reformstadt für die öffentliche Gesundheit zu leisten vermöchte als unsre jetzige Stadterweiterung.

Ähnlich steht es offenbar mit der Zweckmäßigkeit in der Anlage der neuen Stadtgebiete. Um zweckmäßig zu sein, muß eine neue Stadtanlage, worauf ja schon oben kurz hingedeutet worden ist, dem Verkehr bequeme und möglichst direkte Verbindungen eröffnen, müssen die Rücksichten der Feuersicherheit gewahrt, müssen den verschiednen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend Stadtteile und Straßen verschiednen Charakters vorgesehen werden u. dgl. m. Vor allem aber müssen auch die Baugrundstücke nach Form und Größe zweckentsprechend zugeschnitten sein, damit alle unnötigen Aufwendungen, z. B. durch übertriebne Größe der Grundstücke, und ebenso alle vermeidbaren Schädigungen, z. B. durch ungenügenden Zutritt des Lichtes, vermieden werden. Eine solche zweckmäßige Formung der Grundstücke vermindert die Baukosten und erhöht die Brauchbarkeit der späteren Gebäude. Es ist aber wohl nicht zuviel gesagt, wenn man behauptet, daß die Berücksichtigung dieser mannigfaltigen Interessen weitaus am besten erfolgen könnte durch einen großzügigen Bebauungsplan und Bauordnung und eine Einteilung und Formung der Grundstücke, die das Ganze des Stadterweiterungsgebietes ohne Rücksicht auf die entgegenstehenden Privatinteressen der bisherigen Grundbesitzer ins Auge zu

fassen und zu verwenden in der Lage wären. Das wäre bei der öffentlichen Stadterweiterung unsrer Reformstadt der Fall, es ist aber **nicht** so bei der gegenwärtigen privaten Stadterweiterung. Da quälen sich Bebauungsplan und Bauordnung, wenn auch schließlich nicht erfolglos, so doch unter endlosen Schwierigkeiten und unter Verzicht auf einen großen Teil des Zieles ab, eine wenigstens leidlich vernünftige Stadtanlage zustande zu bringen und das öffentliche Interesse gegenüber dem privaten zu wahren. Schon bei der **Festsetzung** des Bebauungsplanes und der Bauordnung muß vielfach auf die mächtige Opposition der Grundbesitzer Rücksicht genommen werden. Das ist bei der privaten Stadterweiterung gar nicht zu vermeiden, denn solange man die Stadterweiterung im Grunde als ein privates Geschäft der Grundbesitzer betrachtet und behandelt, muß man auf deren Geschäftsinteressen doch schließlich auch wenigstens einigermaßen Rücksicht nehmen. Aber selbst, wenn die Grundbesitzer nicht Widerstand leisten, so muß doch der Bebauungsplan schon von sich aus auf die Preis- und Besitzverhältnisse des Stadterweiterungsgeländes Rücksicht nehmen und kann nicht nach reinen Zweckmäßigkeits- und Schönheitsrücksichten der Stadtanlage eingerichtet werden. Denn was für einen Nutzen hätte es beispielsweise, für ein Gelände sehr weiträumige Bauweise vorzuschreiben, das vielleicht schon hohe Preise hat und dessen Besitzer in der Lage sind, diese hohen Preise trotz der Bauvorschriften wenigstens zu einem guten Teile festzuhalten! Oder was für einen Sinn hätte es, auf einer bestimmten, an und für sich vielleicht sehr vorteilhaften Straßenführung zu beharren, wenn die Lage und Form der umgebenden Grundstücke gerade bei dieser Straßenführung vielleicht die Bebaubarkeit dann äußerst erschweren oder gar unmöglich machen würden! Die Schaffung einer wirklich dem Ideal entsprechenden zweckmäßigen und schönen Stadtanlage setzt eben Freiheit von solchen Hindernissen, auch von der Rücksicht auf den bereits vorhandnen Bodenpreis, setzt einheitliche Verfügung über das Land für die Straßen selber wie über das Land um sie herum voraus. Das wäre der Fall bei unsrer öffentlichen Stadterweiterung, es ist aber nie und nimmer der Fall bei privater Stadterweiterung.

Aber auch wenn Bebauungsplan und Bauordnung durchaus sachentsprechend ausfallen, so ist damit jetzt in vielen Fällen für die zweckmäßige und schöne Formung der Grundstücke selber doch noch wenig geleistet. Um dieses Ziel erreichen zu können, müßte eben das Gelände der Baugrundstücke selber einheitlich in einer Hand sein, und das ist, im Gegensatz zu unsrer Reformstadt, bei der privaten Stadterweiterung eben nicht der Fall.

Ein weiterer Grund, warum bei der üblichen privaten Stadterweiterung **Bebauungsplan und Bauordnung** das Ziel einer wirklich zweckmäßigen und schönen Stadtanlage nur recht unvollkommen zu erreichen vermögen, liegt in den Schwierigkeiten, welche sich der **tatsächlichen Durchführung** des so Geplanten und Festgesetzten oft entgegenstellen. Keineswegs immer nämlich genügt die Tätigkeit der Terrainunternehmer oder aufschließenden Bauenden oder sonstiger privater Stellen, um die vom Bebauungsplan vorgesehenen Straßen und Plätze nun auch wirklich zur Entstehung zu bringen. Oft mangelt es an einer genügenden solchen privaten Tätigkeit, und oft auch stößt sie auf für sie unüberwindliche Hindernisse. Dann können sehr leicht Straßen und Plätze, die vom Gesichtspunkte der Zweckmäßigkeit und Schönheit der Stadterweiterung aus dringend notwendig wären, lange Jahre hindurch, obwohl sie, wie gesagt, vom Bebauungsplane vorgesehen sind, doch ungeschaffen und nur auf dem Papiere bleiben. Denn um diesen Zustand zu ändern, wäre notwendig, daß die **Gemeinde** die betreffenden Straßen usw. von sich aus mit Hilfe des Enteignungsrechtes oder großer freiwilliger Aufwendungen schüfe, und davor scheuen die Gemeinden eben leicht zurück, solange nicht geradezu eine Notlage vorliegt.

Als Beleg für unsre Behauptungen und zur Beleuchtung der ganzen Lage könnten wir mannigfaches Material anführen. Wir wollen uns jedoch auf zwei, allerdings etwas längere Zeugnisse beschränken. Das erste entnehmen wir der Denkschrift des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine über „Die Umlegung Städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung" (Berlin, Ernst Toeche, 1897), die verfaßt ist von drei hervorragenden Autoritäten der Städtebaukunde und -praxis, nämlich R. Baumeister-Karlsruhe, J. Classen-Hamburg und J. Stübben. Eindringendes Sachverständnis wird man dieser Arbeit also nicht abstreiten können. Die Verhältnisse haben sich seit Erscheinen dieser Schrift unsres Erachtens nicht wesentlich geändert. Die Schrift hat den Zweck, für die sogenannte Umlegung im unbebauten Stadterweiterungsgelände und für die sogenannte Zonenenteignung im bebauten Stadtgelände einzutreten. Sie bezieht sich, was den ersteren Punkt angeht, allerdings wohl vorwiegend auf solche Gegenden Deutschlands, wo in den Stadterweiterungsgeländen eine starke Besitzzersplitterung herrscht; immerhin faßt sie nicht ausschließlich solche ins Auge. Die in der Denkschrift den nachfolgend angeführten Stellen beigefügten Abbildungen von Grundstückslagen lassen wir natürlich notgebrungen weg. Den ersten Teil des hier zu Zitierenden haben wir, in andrem Zusammenhange, schon oben S. 112 und 113 ab-

gedruckt; wir bitten also den Leser, diese Stelle dort hier mit heranzuziehen. In Fortsetzung der dortigen Ausführungen heißt es dann auf S. 5—10 der Denkschrift folgendermaßen:

„2. Die durch die Unterlassung der Umlegung herbeigeführten Nachteile.

Wird die Umlegung nach fruchtlosen Einigungsversuchen unterlassen, so sind zwei Fälle zu unterscheiden, je nachdem die Grundstücke an eine vorhandene Landstraße grenzen oder, im freien Felde liegend, erst durch neue Straßenanlagen aufgeschlossen werden müssen.

Im ersteren Falle kann die Bebauung der ungeregelten Grundstücke nicht auf die Dauer seitens der Behörde verhindert werden. Im zweiten Falle werden die Besitzer aus sich die zur Bebauung ihrer Grundstücke erforderliche Straßenanlage nicht ausführen, und auch die Gemeinde wird sich der neuen Straßenanlage, wenigstens so lange als möglich, enthalten, weil geordnete Bauplätze dadurch nicht entstehen. In beiden Fällen entstehen Nachteile privater und öffentlicher Art. Die privaten Nachteile sind wesentlich wirtschaftliche, die öffentlichen Nachteile wesentlich hygienische und ästhetische.

Die Bebauung schiefwinkliger oder mißgestalteter Grundstücke an vorhandener Straße führt, wenn überhaupt möglich, stets wirtschaftliche Verluste herbei, da durch die Unregelmäßigkeit der Grundrisse die Baukosten gesteigert werden, während gleichzeitig der Wert der Wohnungen vermindert wird. Die Einteilung und Gestalt sowie die Licht- und Luftverhältnisse der Räume werden verschlechtert, die Höfe verunstaltet. Die äußeren Ansichten werden unschön, und besonders das Straßenbild kann höchst unerfreulich werden; vgl. Fig. 3 (S. 6).

Eine ungeregelte Grundstückslage, bei welcher von den angegebenen zwölf Grundstücken kein einziges bebauungsfähig ist, zeigt Fig. 4.

Weniger nachteilig ist die Unregelmäßigkeit der Grundstücke, wenn dieselben von ansehnlicher Größe und zur Bebauung mit frei stehenden herrschaftlichen Häusern bestimmt sind, obwohl auch hier, wie Fig. 5 (Seite 8) zeigt, unvorteilhafte Anordnungen und nachbarliche Schwierigkeiten zahlreich auftreten.

Die Nachteile für die öffentliche Gesundheitspflege dürften aus der Figur 3 hervorgehen, wo die Schiefheit der Grundstücke Luftverschlechterung und Lichtentziehung sowohl in den Höfen und den anstoßenden Zimmern als im Inneren der Gebäude herbeiführt. Außerdem aber werden berechtigte öffentliche Interessen durch die Verunstaltung der Straßenansicht verletzt.

Alle die Beispiele zeigen auch, wie durch die Weigerung eines beliebigen einzelnen Besitzers die ganze Regelung vereitelt wird, da die Umlegung der Grenzen nur tunlich ist unter einer gewissen Veränderung jedes einzelnen Besitzstandes.

Hat aber einmal die Bebauung stattgefunden, so würde eine nachherige Ordnung der Verhältnisse nur möglich sein unter Niederlegung aller Baulichkeiten. Das heißt, der Zustand ist ein dauernder; noch nach Jahrhunderten leiden die Bewohner darunter, daß die Regelung durch den Eigensinn einzelner verhindert wurde und daß auch die öffentliche Gewalt sich der Sache nicht an-

genommen hat. Dieser Ausblick in die Zukunft zeigt deutlich, daß, selbst abgesehen von gesundheitlichen und schönheitlichen Rücksichten, bei der gesetzlichen Umlegung städtischer Baugrundstücke nicht bloß vorübergehende Privatinteressen im Spiele sind, sondern daß es sich um Abwendung von Nachteilen handelt, von welchen zahlreiche Teile der Wohnbevölkerung auf unabsehbare Zeit betroffen werden.

Liegt das Grundstücksgemenge im freien Felde ohne bebauungsfähige Straße, so wird die zum Anbau erforderliche Straße, wie oben erwähnt, wenn keine Umlegung stattfindet, zunächst weder von den Eigentümern noch von der Gemeinde hergestellt werden. Es kommt darauf an, wer diesen Zustand, also das unbenutzte Liegenlassen wertvollen Geländes, am längsten aushalten kann. Nehmen wir an, die Gemeinde sei in der Lage, die Entwicklung abwarten zu können, so werden die Schwachen, nachdem sie sich von ihrer hilflosen Lage überzeugt haben, von den Starken „ausgekauft"; auch gelingt es einem Eigensinnigen wohl, sich weit übers Maß bezahlen zu lassen. Kurz, die Zahl der Beteiligten wird geringer, die langjährige Belagerung nähert sich dem Ende, die übrigbleibenden einigen sich, legen um und bauen die Straße.

In solchem Falle bestehen die privaten Nachteile darin, daß die Schwachen, durch die Verhältnisse gezwungen, aus ihrem Besitz vertrieben wurden und daß das Ziel, nämlich die Umlegung, nur mittelst *jahrzehntelanger Ränke und Ärgernisse* erreicht werden konnte, während ein gesetzlicher Zwang, ja schon die bloße Möglichkeit desselben, auf einfache und gerechte Weise jedem Eigentümer, den Schwachen sowohl als den Starken, hätte zu seinem Rechte verhelfen können.

Nun aber ist keineswegs die Gemeinde immer in der Lage, die Entwicklung des Prozesses abzuwarten. Die Ausdehnung der Stadt, die Verbindung bereits ausgebauter Stadtteile oder allmählich angewachsener Vororte mit der übrigen Stadt macht beispielsweise die Eröffnung einer neuen Verkehrsstraße notwendig, welche das ungeordnete Gelände durchschneidet. Oder der Vorflutkanal für die sachgemäße Entwässerung eines im Ausbau begriffenen Stadtteils führt gerade durch jenes Grundstücksgemenge und erheischt die Offenlegung der Straße. Zwar wird in solchen Fällen die Gemeinde vorher nochmals versuchen, durch Zureden und ehrliches Makeln alle Beteiligten unter einen Hut zu bringen, um die Umlegung zu erzielen. Aber der Sitz des Widerstandes wird durch die Erkenntnis, daß die Gemeinde in der Zwangslage sich befindet und daß sich durch die bevorstehende Enteignung des Straßenlandes eine erfreuliche Einnahmequelle erschließt, nicht geschwächt, sondern gestärkt. Die Gemeinde ist sonach genötigt, das Recht der Enteignung, das sie ja besitzt, anzuwenden und sich zwangsweise gegen hohen Schadenersatz in den Besitz des Straßenlandes zu setzen. Sie kann also nunmehr ihre Kanalisation, ihre Beleuchtungsanlage, kurz, die neue Verkehrsstraße mit allem Zubehör ausführen; — aber die Grundstücksteile liegen zu beiden Seiten der Straße nach wie vor ungeregelt. Es ist künstlich, und zwar meist in verschärftem Maße, derjenige hoffnungslose Zustand geschaffen worden, den wir bezüglich der an vorhandenen Landstraßen gelegenen Grundstücke in den Figuren 3—5 dargestellt haben.

Die Nachteile liegen auf der Hand. Die Gemeinde entschließt sich bei der Aussichtslosigkeit der Umlegung nicht schnell zu der kostspieligen Zwangsenteignung, deren Kosten oft genug so groß sind, daß nur die äußerste Notwendigkeit den Schritt rechtfertigen kann. Ist ja auf eine baldige, wenn auch teilweise Rückeinnahme an Straßenkostenbeiträgen wegen des hoffnungslosen Grundstücksgemenges nicht zu rechnen. Während der Wartezeit aber müssen schwere Übelstände des Verkehrs ertragen werden und leiden mitunter ganze Stadtteile in gesundheitlicher Hinsicht Not. Auch nach der endlichen Durchführung der Enteignung und der dadurch ermöglichten Straßenanlage ist keineswegs alles zur Zufriedenheit geordnet; sondern die das Bebauungsgebiet trennenden ungeregelten Gelände bieten nicht allein mit ihren Zäunen und provisorischen Benutzungsarten einen unschönen Anblick dar, sondern sind oft genug auch ein Feld der Unsauberkeit und öffentlichen Unsicherheit.

Ein anderer öffentlicher Nachteil der Nichtumlegung, welche beträchtliche, an sich zur Bebauung wohlgeeignete Geländeteile dem städtischen Anbau entzieht, liegt schließlich in der hierdurch herbeigeführten Preissteigerung des städtischen Bodens. Diese Preissteigerung ist teils eine unmittelbare, veranlaßt durch die mit dem Auskauf und der gegenseitigen Belagerung verbundenen Spekulationen, teils eine mittelbare durch die Einschränkung des Marktes fertiger Baugrundstücke. Die hohen Bodenpreise sind die eigentliche Wurzel der städtischen Wohnungsnot. Dem Auftreiben der Preise sollte deshalb durch Vermehrung des Marktes und Verminderung der Spekulation, d. h. der Spekulation im schlechten Sinne, nach Möglichkeit entgegengearbeitet werden."

Das zweite Zeugnis bezieht sich auf Stuttgart und wir entnehmen es der Schrift von G. Füssenhäuser „Die Wohnungsfürsorge mit besondrer Berücksichtigung der Stuttgarter Verhältnisse". (Stuttgart, W. Kohlhammer. 1902.) Der Verfasser ist Beamter des Stuttgarter Wohnungsamtes und gleichfalls sehr sachverständig. Allerdings haben wir es in Stuttgart insofern mit besondren Verhältnissen zu tun, als nicht nur auf der dortigen Gemarkung gleichfalls eine starke Besitzzersplitterung herrscht, sondern auch das Enteignungsrecht in bezug auf das Straßenland und das Recht der Gemeinde die Kosten der Straßenanlage auf die Anlieger abzuwälzen, anscheinend besonders mangelhaft sind. In dieser Schrift finden wir nun auf Seite 24 bis 26 folgende Ausführungen:

„Was nun das Verfahren für die Straßeneröffnungen (Vorschlag Ziff. 5) betrifft, so bedürfen die bestehenden Zustände an der Hand der gesetzlichen Vorschriften einer eingehenden Beleuchtung.

Es ist bereits schon ausgeführt worden, daß die Stadt bei dem enormen Aufwand, den eine Straßenanlage verursacht, nur schwer sich entschließt, den Grundbesitzern den Straßenplatz abzukaufen, die Kosten der Erdabhebung, Planierung, Stützmauern, Chaussierung, Kandelpflasterung, des Straßenkanals, der Gas-, Wasser- und Beleuchtungseinrichtung, also die gesamten Straßen-

anlagekosten mit Ausnahme derjenigen für den Gehweg (§ 6 des Ortsbaustatuts) zu bezahlen und den Grundbesitzern auch noch den sie nach dem derzeit geltenden Recht treffenden Kostenanteil insolange unverzinslich anzuborgen, bis es ihnen beliebt, zu bauen. Hält die Stadt die Eröffnung einer Straße für ein „Bedürfnis" und tritt sie deshalb der Eröffnung der Straße näher, so kann sie sicher sein, daß sie fast überall auf Widerstand stößt und daß ihr die Grundbesitzer Forderungen stellen, die vielfach noch weit über den Rahmen des Gesetzes hinausgehen. Aus diesem Grund muß die Stadt „warten", bis die „Grundbesitzer" die Eröffnung für ein „Bedürfnis" halten und an die Stadt mit Gesuchen um Eröffnung unter dem Anerbieten der unentgeltlichen Abtretung des Straßenplatzes, der sofortigen Zahlung der Erdabhebungskosten und der Kanalbeiträge sowie der Leistung eines angemessenen Beitrags zu den Chaussierungskosten herantreten. Sieht man sich aber den Stadtbauplan und das Gelände, das der Straßenzug durchschneidet, näher an, so findet man, daß die Interessen der Grundbesitzer an der Eröffnung fast bei jeder Straße so verschieden liegen, daß man sich nicht wundern muß, wenn eine „Verständigung" der Grundbesitzer über die der Stadt zu stellenden „Anerbietungen" nicht zustande kommt. Der eine hat in der Hauptsache nur Straßenplatz, der andere nur Bauplatz, der dritte hat Straßenplatz, aber sonst nur mit „Bauverbot" belegtes Areal, der vierte hat zwar Bau- neben Straßenplatz, aber doch keinen selbständigen Bauplatz, der fünfte hat Erdabhebung, welche er zahlen soll, der sechste hat Auffüllung, für welche er Auffüllgeld einnehmen will usw. Zu dieser verschiedenartigen Lage der Interessen der einzelnen Grundbesitzer kommt dann noch der verschiedenartige Gerechtigkeitssinn, den die Grundbesitzer gegenüber der „Stadt" und ihren „Nachbarn" an den Tag legen; ferner die verschiedenen „persönlichen Beziehungen" der Grundbesitzer zueinander, die in vielen Fällen schon vor der Straßenanlage in Feindseligkeit ausgewachsen sind. Der eine möchte die Straßeneröffnung benützen, um mit seinem Nachbar eine Grenzausgleichung oder die Arrondierung seines Bauareals zu erreichen; der andere möchte durch seine Weigerung zur Platzabtretung die Absetzung seines Areals zu sehr „hohen" Preisen herbeiführen; der dritte möchte eine alte, ihm angeblich zugefügte Sünde der Stadt rächen; der vierte erklärt zwar stets seine Bereitwilligkeit zur Straßeneröffnung, wenn er aber sieht, daß es mit dieser wirklich ernst wird, so zieht er seine Erklärung aus nichtssagenden Gründen zurück und denkt, die Straße kommt ja doch. Braucht man sich da noch zu verwundern, wenn die Eröffnung einer Straße oft 10, 20, 30 oder noch mehr Jahre im Werke ist; wenn die Straßeneröffnungen in den Bürgervereinen jahrelang den Gegenstand der Erörterung bilden; wenn von allen Seiten auf die Beteiligten einzuwirken versucht wird, ihren Widerstand aufzugeben, und wenn die Schwierigkeiten oft erst durch den Tod des Eigentümers eines Grundstücks beseitigt werden?

Die Finanzlage der Stadt gestattet ohne eine stärkere Heranziehung der Grundbesitzer zu den Kosten nicht die Eröffnung einer solchen Anzahl neuer Straßen, daß dem steigenden Wohnbedürfnis genügt werden könnte. Das System der Sammlung freiwilliger Geldbeiträge zu den Straßenanlagekosten,

respektive die Abhängigmachung einer Straßenanlage von „freiwilligen" Leistungen der Grundbesitzer, mit anderen Worten: die Eröffnung der Straßen mehr auf privatrechtlicher als auf öffentlichrechtlicher Grundlage führt zu so großen Ungerechtigkeiten und Unzufriedenheiten, daß der Gesetzgeber, wenn er die Verhältnisse kennen würde, sicherlich im allgemeinen Interesse durch Abänderung und Ergänzung der Normen seines öffentlichen Rechts Abhilfe schaffen würde . . ."

Nun kann man gegen den ganzen Sinn unsrer Ausführungen hier ja schließlich einwenden, daß, um die Rücksichten der Zweckmäßigkeit, Gesundheit und Schönheit in der Stadterweiterung zu wahren, so weitgehende Maßregeln wie die öffentliche Stadterweiterung in unsrer Reformstadt nicht notwendig seien, sondern daß auch schon einige kräftigere Korrekturen an der bestehenden privaten Stadterweiterung genügten. Als solche kämen vor allem in Betracht: ein weitergehendes schnelleres und einfacheres Enteignungsrecht der Gemeinden für das zu den Straßen selber erforderliche Land, vollständigere Heranziehung der An- und Umlieger neuer Straßen usw. zu den Kosten dieser letzteren und die sogenannte Umlegung. Gewiß ließen sich die Rücksichten der Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Schönheit in der Stadterweiterung mit diesen Hilfsmitteln erheblich besser wahren als heute. Aber einmal kämen wir durch allgemeine Einführung dieser Maßregeln doch um einen guten Schritt der öffentlichen Stadterweiterung näher, und sodann wären selbst mit Hilfe dieser Maßregeln die eben genannten Rücksichten doch längst noch nicht vollständig und bei weitem noch nicht so gut wie bei der öffentlichen Stadterweiterung in unsrer Reformstadt zu wahren. Eine große Überlegenheit dieser letzteren auch über die derart reformierte private Stadterweiterung bliebe bestehen.

c) Billigkeit.

Wir haben bisher schon manches zum Lobe der öffentlichen Stadterweiterung in unsrer Reformstadt gesagt, aber all das tritt zurück gegen die eine große Tatsache, zu der wir jetzt kommen, daß diese Stadterweiterung in der Lage wäre, ihr Werk unvergleichlich viel billiger für den Konsumenten zu verrichten als die private Stadterweiterung. Und zwar nicht etwa nur für die ersten Hände, in welche die Baustellen kommen, für die Bauenden, sondern auch dauernd für die große Masse der endlichen Konsumenten.

Freilich, wird man uns einwenden, das ist leicht zu bewerkstelligen, wenn man es mit einer Stadt zu tun hat, bei der selbst die dem bebauten Gebiet am allernächsten gelegnen noch unaufgeschlossnen Landstücke nur landwirtschaftlichen Wert haben, wie wir es

für unsre Reformstadt angenommen haben. Aber dieser Einwand geht fehl. Denn die Hauptursache der, wie wir behaupten, soviel billigeren Leistung der öffentlichen Stadterweiterung liegt in deren eignem Charakter und Fähigkeiten, nicht in der von uns angenommenen Billigkeit der Umgebung. Auch unter den so sehr verteuerten Bodenpreisen unsrer größeren anwachsenden Städte heute vermöchte, wie wir im 10. Kapitel zu zeigen hoffen, eine öffentlich-rechtliche Stadterweiterung in unsrem Sinne noch große Verbilligungen herbeizuführen, während umgekehrt auch in unsrer Reformstadt trotz der angenommenen Billigkeit der Umgebung bald genug hohe Bodenpreise eintreten würden, wenn man es sich einfallen ließe, von der öffentlichen zur privaten Stadterweiterung überzugehen.

Wenn wir nun nachfolgend den Beweis anzutreten versuchen, daß die öffentliche Stadterweiterung in unsrer Reformstadt viel, viel billiger als die private Stadterweiterung im allgemeinen zu arbeiten imstande ist, so beschränken wir uns auf die Baustellen, indem wir es dem Leser überlassen, sich selber seine Schlüsse zu ziehen für das, was außer Baustellen, Straßen und Plätzen für die Stadterweiterung sonst etwa noch als Gegenstand in Betracht kommt. Für die Baustellen aber legen wir dem Vergleiche den Fall zugrunde, wo die Aufschließung durch einen Terrainunternehmer erfolgt; über die mäßigen Abänderungen, die eintreten, wenn es sich nicht um einen Terrainunternehmer handelt als Aufschließenden, sondern um einen Bauenden oder um einen Urbesitzer, später noch ein paar Worte.

Wir haben im vorigen Kapitel gesehen, daß der Preis der fertigen Baustelle, so wie ihn der endliche Bauende an den Terrainunternehmer oder an den Zwischenhandel zahlt, sich zusammensetzt aus den Aufwendungen für folgende Posten:

1. Zahlungen für den Erwerb des Landes an die Vorbesitzer.
2. Zahlungen für sogenannte Zwangsstücke.
3. Zinsverluste.
4. Ausgleichungen für die verschiednen Risiken.
5. Steuern, Gebühren, Abfindungen u. dgl.
6. Straßenkosten.
7. Verwaltungskosten.
8. Gewinn des Terrainunternehmers.
9. In den Fällen des Zwischenhandels mit den fertigen Baustellen eventuell Aufschläge für diesen Zwischenhandel.

Es läßt sich nun aber leicht nachweisen, daß unter den von uns für unsre Reformstadt und ihre öffentliche Stadterweiterung gemachten Voraussetzungen diese Kosten ganz außerordentlich zusammenschrumpfen

würden — derart, daß sie im Vergleich zu den Kosten einer gewöhnlichen Stadt mit ihrer privaten Stadterweiterung einen nur geringen Bruchteil der dort nötigen Aufwendungen betragen würden.

Was zunächst Nr. 1 und 2 angeht, so würden sie bis auf die mäßigen Beträge, die als Ablösung des landwirtschaftlichen Wertes des betreffenden Landes zuzüglich einer mäßigen Extraentschädigung und Entschädigung für etwaige Betriebsstörungen bleiben, ganz wegfallen. Die Gemeinde würde in unsrer Reformstadt zu diesem Satze entweder freihändig kaufen oder mit Hilfe des ihr zustehenden reformierten, schnellen und einfachen Enteignungsrechtes enteignen. Darin läge auch gar keine Ungerechtigkeit, sondern im Gegenteil gerade die Herstellung eines gerechten und vernünftigen Zustandes, indem es den relativ wenigen, vergänglichen Besitzern des bisher unbebauten Bodens auf diese Weise unmöglich gemacht würde, eine ihnen durch die Situation zufällig zuteil gewordne monopolähnliche Macht, so wie das heute geschieht, zur Auspressung und zum dauernden Schaden ungezählter Geschlechter zu mißbrauchen. Nur der Umstand, daß man sich bisher in der Stadterweiterung nicht recht anders zu helfen gewußt hat als durch das, diese Mißstände mit sich bringende System der privaten Stadterweiterung, konnte diese Mißstände bis jetzt allenfalls rechtfertigen. Aber sobald ein besseres System der Stadterweiterung auftaucht, das sie vermeidbar erscheinen läßt, verlieren sie jeden Anspruch auf weitere Duldung.

Auch Nr. 3, der Zinsverlust, verringert sich in unsrer Reformstadt ganz erheblich. Wir haben im vorigen Kapitel, S. 266 bis 68, gesehen, aus welchen Posten er sich zusammensetzt. Es läßt sich annehmen, daß der erste Posten — auflaufende Zinsen für die Zeit, wo das Land der Terrainunternehmer im „schmalen Rande" liegt bis zum Beginne des Straßenbaus — hier wesentlich geringer ausfällt. Einmal wird die Stadt, da ihr das betreffende Land selber gehört, ihr möglichstes tun, um die Zeit des nutzlosen Zinsenauflaufens durch baldige Aufschließung abzukürzen, und sodann und vor allem müssen ja, entsprechend den unter unsren reformierten Verhältnissen so viel geringeren Erwerbspreisen des Landes, auch die davon auflaufenden Zinsen viel niedriger sein. Dieses letztere Moment muß auch stark auf Verringerung der Zinsen wirken, die dann weiter nach Aufschließung und Fertigstellung der Baustellen für diese letzteren bis zu ihrem Absatze auflaufen. Ebenso wird dieser Zinsenbetrag dadurch erniedrigt, daß vermutlich in unsrer Reformstadt die fertigen Baustellen im Durchschnitte weniger lange bis zur Bebauung liegen bleiben würden als unter der privaten Stadterweiterung. Denn unter dem

System der öffentlichen Stadterweiterung wäre vermutlich mit einem geringeren lagernden Vorrate von Baustellen auszukommen und die Schaffung der Baustellen ließe sich enger an das tatsächliche Bedürfnis anschließen.

Bei diesen Ausführungen sind wir nun noch dazu von unsrer, im vorigen Kapitel S. 267 näher begründeten Anschauung ausgegangen, daß Zinsverluste als solche für den Terrainunternehmer erst zu rechnen seien von dem Augenblicke an, wo das Land, nachdem es in den „schmalen Rand“ gelangt ist, notgedrungen an den Terrainunternehmer kommen muß. Die großen Zinsensummen, die in vielen Fällen dem Terrainunternehmer auflaufen, indem er das Land bereits viel zeitiger kauft, haben wir zu den Preisen an die Vorbesitzer gerechnet. Rechnet man sie aber zu den Zinsverlusten — was wir freilich theoretisch nicht für richtig halten würden —, so ergibt sich für unsre öffentliche Stadterweiterung im Punkte Zinsverlust noch eine viel gewaltigere Überlegenheit. Denn unsre öffentliche Stadterweiterung besitzt ja die Zwangsgewalt, zu einem einmal festgesetzten niedrigen Preise jeden Augenblick enteignen zu können; sie ist also der Notwendigkeit, der die private Stadterweiterung unterliegt, überhoben, schon lange Zeit vor dem Auftreten des tatsächlichen Bedürfnisses kaufen und Kapital aufwenden zu müssen. Sie braucht ihre Mittel erst aufzuwenden, wenn das tatsächliche Aufschließungsbedürfnis vorliegt, und das macht einen ihrer Hauptvorzüge gegenüber der privaten Stadterweiterung aus. Freilich muß man sich klar darüber sein, daß man, wenn man die Vorteile unsrer öffentlichen Stadterweiterung in bezug auf die Zinsverluste soweit ausdehnt, dann einen entsprechend geringeren Vorteil bei den Preisen an die Vorbesitzer ansetzen muß.

Wir kommen zum Risiko. Auch in dieser Beziehung wäre die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt der privaten entschieden überlegen. Wenn wir von der im vorigen Kapitel, Seite 269, gegebnen Aufstellung der Risiken, denen der Terrainunternehmer unterworfen ist, alle diejenigen streichen, die im Grunde genommen schon durch die andren Produktionskostenstücke, namentlich durch die Zahlungen an die Vorbesitzer, gedeckt sind, so bleiben nur wenige Risiken übrig, die als selbständige Verteuerungen der Terrainunternehmung gelten können. In diesen wenigen eigentlichen Risikofällen ist aber, mit einer Ausnahme, leicht nachzuweisen, daß unsre öffentliche Stadterweiterung da viel besser dasteht als die private. Das Risiko, daß das zur Aufschließung nötige Land nicht zusammengebracht werden kann, kennt unsre öffentliche Stadterweiterung mit ihrer Zwangsgewalt nicht, während sie allerdings dem Risiko, daß die Stadt in ihrem Wachstum stockt, unter-

worfen ist. Dagegen entfällt wiederum das Risiko, daß ein einmal erworbnes Stück Land infolge Bauverbotes nicht aufgeschlossen und bebaut werden kann, da die Gemeinde als aufschließende Stelle sich über diese Verhältnisse wohl von vornherein klar sein wird; und ebenso ist das Risiko, daß dem Terrainunternehmer die Mittel ausgehen können, bei der Gemeinde natürlich fast nicht vorhanden. Zu dem allen kommt hinzu, daß die Summen, welche riskiert werden, infolge der viel geringeren Erwerbspreise des Landes usw. weit geringer sind, und daß auch der Vorrat an fertigen Baustellen, wie schon beim Zinsverluste ausgeführt, vermutlich kleiner sein wird.

Allen diesen Vorteilen gegenüber ist andrerseits nicht abzusehen, daß die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt etwa neue, ihr eigentümliche, bei der privaten Stadterweiterung nicht vorhandne Risiken mit sich brächte. Wir vermögen da im Augenblicke nichts von größerem Belange zu sehen.

Wir gehen weiter zu den Steuern, Gebühren und Abfindungen. Hier ist nicht viel zu bemerken. Die Steuern und Gebühren würden zwar bei unsrer öffentlichen Stadterweiterung an sich jedenfalls in ihrem Betrage fallen, doch könnte das ja leicht auf irgend eine Weise wieder hereingebracht werden, und wir wollen deshalb hier keine Vorzugsstellung unsrer öffentlichen Stadterweiterung vor der privaten annehmen. Dagegen würden die Abfindungen u. dgl. geringer ausfallen.

Was die Straßenkosten anlangt, so würden sie in unsrer Reformstadt niedriger sein als jetzt. Es ist nämlich anzunehmen, daß die Gemeinde in dieser gegenüber den jetzt gewiß oft übertriebnen Anforderungen an Beschaffenheit und Breite der Straßen durch die Gemeinden nicht unbeträchtlich nachlassen würde, da sie selber die ganzen Straßenkosten zunächst aus ihrer Tasche bezahlen müßte, statt sie, wie jetzt die Gemeinden im allgemeinen, zum größten Teile auf andre — Terrainunternehmer, Anlieger — abzuwälzen. Auch erforderte bei der viel weiträumigeren Bauweise die einzelne Straße an sich im Durchschnitt jedenfalls erheblich geringere Bau- und Unterhaltungskosten.

Es bleiben endlich noch als weitere Posten, die zum Baustellenpreise beitragen, die Verwaltungskosten und der Gewinn der aufschließenden Stelle. Die ersteren dürften bei unsrer öffentlichen Stadterweiterung viel geringer sein als bei der jetzt üblichen privaten. Man denke doch: an Stelle der Menge größerer und kleinerer Aufschließenden jetzt, tritt dann im wesentlichen eine einheitliche große Verwaltung. Und, abgesehen hiervon, würde diese Verwaltung auch mit viel einfacheren Mitteln zum Ziele kommen. Zwar würden ihre frei-

händigen Ankäufe und die Durchführung der notwendig werdenden Enteignungen ja gewiß auch Mühe genug kosten, aber doch vermutlich längst nicht in dem Grade wie jetzt das Feilschen und Handeln der Terrainunternehmer um die einzelnen Landstücke, ihr Konkurrenzkrieg untereinander und das ganze mühselige Beginnen, auf privatrechtlicher Grundlage, ohne durchgreifende Zwangsgewalt, die nötigen Landflächen zu vereinigen. Hierzu kommt, daß auch das Werk, welches die Gemeinde bereits jetzt in der Stadterweiterung verrichtet, sich sehr vereinfachte; doch wird hiervon gleich weiter unten noch besonders die Rede sein. Was endlich den Gewinn anlangt, so ist auch in diesem letzten Punkte das Erfordernis bei der öffentlichen Stadterweiterung unsrer Reformstadt viel geringer als bei der privaten. Einmal sind die Kapitalien, die bei der ersteren in die Stadterweiterung hineingesteckt werden müssen, um zum Ziele zu kommen, viel kleiner, und es ist somit auch das Erfordernis an einfacher Kapitalverzinsung entsprechend geringer. Zum andren aber könnte der eigentliche Gewinn, der über die landesübliche Verzinsung für Leihkapital hinausgeht, hier, wenn die Gemeinde sonst will, zum großen Teile wegfallen, da ja die Stadterweiterung nicht wie eine Privatunternehmung um des Gewinnes willen betrieben würde, sondern vom Standpunkte des öffentlichen Nutzens aus. Der Gewinn könnte also insoweit in Form niedrigerer Preise den Konsumenten zugute kommen. Dieser Gesichtspunkt muß besonders wichtig sein für diejenigen, die annehmen, daß die Gewinne der Terrainunternehmer außerordentlich hoch seien.

Zum Schlusse endlich noch die Verteuerung der Baustellen für die endlichen Bauenden durch den Zwischenhandel! Auch diese würde, soweit eine solche jetzt vorliegt, bei unsrer öffentlichen Stadterweiterung sich verringern, denn der Zwischenhandel überhaupt würde unter ihr zum mindesten jedenfalls erheblich eingeschränkt und im übrigen voraussichtlich vielfach auch in seinen Preisforderungen kontrolliert und begrenzt werden.

Auf der andren Seite ist all diesen Billigkeitsmomenten gegenüber nicht abzusehen, daß die öffentliche Stadterweiterung in unsrer Reformstadt etwa wesentlich mit Kosten verknüpft wäre, die der privaten Stadterweiterung durch die Terrainunternehmung nicht erwüchsen, und wir kommen somit zusammenfassend zu dem äußerst wichtigen Schlusse, daß die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt die Baustellen ganz außerordentlich viel billiger zu liefern vermöchte, als es auf der Grundlage der jetzt üblichen privaten Stadterweiterung durch die Terainunternehmer, ja auch erheblich billiger, als es

auf der einer reformierten privaten Stadterweiterung*) möglich wäre. Und zwar gründet sich diese größere Billigkeit nicht etwa in erster Linie auf den von uns angenommenen landwirtschaftlichen Wert der Stadtumgebung, sondern in erster Linie auf den dem Wesen und den Bedürfnissen der Stadterweiterung so viel besser entsprechenden Charakter unsrer öffentlich-rechtlichen Stadterweiterung. Denn durch die Behandlung der Stadterweiterung als eines öffentlich-rechtlichen Geschäftes nach den Annahmen für unsre Reformstadt werden die Umstände beseitigt, welche bei der privaten Stadterweiterung durch die Terrainunternehmer die Baustellen notwendig außerordentlich verteuern: die Ausnutzung innerlich unberechtigter privater monopolähnlicher Stellungen wird unmöglich gemacht, das Risiko und die Zinsverluste des Geschäftes werden verringert, die Verwaltungskosten erniedrigt, bisher private Gewinne der Allgemeinheit dienstbar gemacht u. dgl. m. Kurz, auch in diesem großen und entscheidenden Punkte der Billigkeit in der Beschaffung der Baustellen zeigt sich eine gewaltige Überlegenheit der öffentlichen über die private Stadterweiterung, zumal in der zurzeit üblichen Art dieser letzteren.

Am stärksten wird diese Überlegenheit in sehr großen Orten sein; in kleinen, wo auch unter der üblichen privaten Stadterweiterung die Baustellen billiger sind, ist sie natürlich geringer.

Wir haben bisher unsre öffentliche Stadterweiterung mit der privaten durch Terrainunternehmer verglichen. Aber auch wenn wir sie mit der durch Bauende vergleichen, d. h. also mit Fällen, wo die Baustellen vermittelst Aufschließung durch Bauende beschafft werden (s. oben S. 180 und 181, ferner S. 292 bis 295), fällt der Vergleich nicht viel anders aus — und zwar auch nicht, wenn wir eine stark reformierte private Stadterweiterung heranziehen. Da, wo die Aufschließung durch Bauende in den gleichen Gegenden arbeitet wie die Terrainunternehmung, sind ihre Kosten nach unsren Darlegungen oben

*) Unter reformierter privater Stadterweiterung verstehen wir hier und bis zum Schlusse dieses Kapitels eine private Stadterweiterung, die sich von der gegenwärtig üblichen durch die Erfüllung folgender Forderungen unterscheidet: schnelleres, umfassenderes und einfacheres Enteignungsrecht der Gemeinden betreffend das Land für die Straßen und Plätze selber; vollständigere Abwälzung der Straßenkosten auf die An- und Umlieger; Umlegungsverfahren; weit größere Straßenbau- und Aufschließungsfreiheit der einzelnen Geländebesitzer als jetzt gegenüber der Gemeinde usw.; Zwangsrecht für private Aufschließende, unter gewissen Voraussetzungen die zur Aufschließung ihres Besitzes nötigen Verbindungsstraßen auch wider den Willen der betreffenden Besitzer über fremden Besitz zu führen.

S. 294 nicht viel geringer als die der letzteren; in den kleineren Orten dagegen, wo die Aufschließung durch Bauende ja hauptsächlich zu Hause ist, sind diese Kosten ja allerdings erheblich geringer als die der Terrainunternehmung im allgemeinen, aber nicht so sehr wegen der Aufschließung durch die Bauenden als wegen des eben schon für die Terrainunternehmung erwähnten Umstandes, daß in kleineren Orten die Baustellenbeschaffung überhaupt billiger ist.

Auch der Aufschließung durch Urbesitzer gegenüber wird unsre öffentliche Stadterweiterung viel billiger sein, aber allerdings nur teilweise deshalb, weil ihre Unkosten geringer sind, zum guten Teile dagegen deshalb, weil bei ihr die Ausnutzung der starken Stellung des Bodenbesitzes zur Erzielung übertriebner Preise wegfiele.

Aber die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt könnte nicht nur geringere Preise der Baustellen den endlichen Bauenden gewähren, sie würde es auch tatsächlich. An sich freilich wäre die Gemeinde als Aufschließende gewiß ebenso, ja sogar noch besser als die heutige private Stadterweiterung in der Lage, der Nachfrage außerordentlich hohe Preise abzupressen. Aber das widerspräche dem ganzen von uns angenommenen Sinn und Zweck der öffentlichen Stadterweiterung und würde, nach unsrer Annahme, auch durch das zu schaffende „Stadterweiterungsrecht" mehr oder minder ausgeschlossen werden.

Indes ist mit all diesen Überlegungen und Nachweisen doch erst die eine Seite der Sache erledigt. Es kommt nämlich natürlich nicht nur darauf an, dem ersten Erwerber der Baustelle diese so billig wie möglich zu verschaffen, sondern auch darauf, den Vorteil dieser Billigkeit auch all den späteren Erwerbern und Benutzern der Baustelle, nachdem diese bebaut worden ist, zuzuwenden und zu erhalten. Mit andren Worten: die öffentliche Stadterweiterung in unsrer Reformstadt soll nicht nur für das Interesse der zufälligen ersten Erwerber der Baustellen arbeiten, sondern für den ganzen weiten, in eine ferne Zukunft sich erstreckenden Kreis der endlichen Konsumenten der Baustellen, namentlich auch der vielen aufeinander folgenden Mietergenerationen, welche die auf den glücklich billig beschafften Baustellen errichteten Häuser im Laufe der Zeiten benutzen werden. Das Ziel läßt sich ohne gar zu große Mühe ja auch noch etwas näher bezeichnen. Jetzt, unter der gegenwärtigen privaten Stadterweiterung, steckt in den Mietwerten der Wohnungen und Geschäftsräume im allgemeinen natürlich ein großer Aufschlag, der durch die unsinnige, durch die private Stadterweiterung herbeigeführte Verteuerung der Baustellen bedingt ist. Dieser Aufschlag soll in unsrer Reformstadt, mindestens für die neu zur Entstehung kommenden Stadtviertel, vermieden, von dieser Last soll die Be-

völkerung dauernd befreit werden. Freilich ist damit nicht gesagt, daß dem Boden in den neu zur Bebauung kommenden Vierteln in allen Teilen für immer nur der geringe Wert zugemessen werden soll, den er unter unsrer öffentlichen Stadterweiterung als Baustelle hatte. Soweit er mit der Zeit tatsächlich einen höheren inneren Wert erlangt, weil er sozusagen eine höhere Produktivität, eine größere Nützlichkeit gewinnt und zugleich doch der Nachfrage gegenüber nur in beschränktem Umfange vorhanden ist, müßte diesen Verhältnissen natürlich auch in unsrer Reformstadt durch höhere Bemessung der Mietwerte der betreffenden Wohnungen und Geschäftsräume Rechnung getragen werden. Aber soweit nicht die Berechtigung solcher Ursachen vorliegt und wirkt, soll in den Mietwerten und Mietpreisen der Wohnungen und Geschäftsräume für den Boden dauernd nur ein Entgelt stecken, das dem geringen ursprünglichen Baustellenpreise entspricht. Das muß das Ziel sein, und wenn es erreicht würde, so wäre der Vorteil der durch unsre öffentliche Stadterweiterung ermöglichten Billigkeit dauernd auch der großen Masse der endlichen Konsumenten der Baustellen zugewandt.

Es ist aber nicht schwer zu begreifen, daß auch in diesem Betrachte die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt der privaten weit überlegen sein würde, allerdings mehr der jetzt üblichen als einer wesentlich reformierten. Einmal wäre doch für die dauernde angemessne Niedrighaltung der Werte der aus der Hand gegebnen und bebauten Baustellen von größter Wichtigkeit, immer wieder eine umfassende Konkurrenz billiger Baustellen an der Peripherie zu entfalten. Das aber täte unsre öffentliche Stadterweiterung, während bei der jetzt üblichen privaten bestenfalls einmal zufällig billige Baustellen draußen auf den Markt kommen. Besser freilich stände es in dieser Beziehung mit einer wesentlich reformierten privaten Stadterweiterung, aber immer noch bei weitem nicht so gut wie bei der öffentlichen unsrer Reformstadt. Dann aber würde ja bei dieser letzteren nach unsrer Annahme fast das ganze zur Aufschließung kommende Gelände von der Gemeinde aufgeschlossen werden, und diese wäre danach sehr wohl in der Lage, Maßregeln zu treffen, um die Festsetzung der Mieten und die Bewertung des Bodens dauernd zu beeinflussen und so zu verhüten, daß der großen Masse der endlichen Konsumenten der Vorteil des billigeren Bodens durch Zwischenhändler, Hausbesitzer oder Häuserspekulanten entzogen würde. Zunächst würde wohl schon der Zwischenhandel mit den unbebauten Baustellen mindestens sehr stark eingeschränkt werden. Zur Bebauung ausgegeben werden würden die Baustellen aber wohl zum guten Teile in Rechtsformen und unter Bedingungen und mit Klauseln, welche der Gemeinde den eben erwähnten Einfluß sicherten (Erbbaurecht,

Wiederkaufsrecht, Eigenbau der Gemeinde, Anteilnahme der Allgemeinheit an den Wertsteigerungen usw.). Bei der privaten Stadterweiterung dagegen, auch bei einer reformierten, fiele natürlich eine derartige Beeinflusssung weg.

Im übrigen wäre diese doppelte Überlegenheit der öffentlichen Stadterweiterung unsrer Reformstadt vorhanden, auch wenn man für die nächste umgebende Zone nicht den landwirtschaftlichen Wert annimmt, den wir angenommen haben, sondern wenn man davon ausgeht, daß diese Zone hohe Werte hat und daß diese Werte und die einmal gewordnen Werte überhaupt auch in unsrer Reformstadt bei der Enteignung zu respektieren sind.

Ob das angestrebte Ziel tatsächlich in vollem Umfange erreicht werden würde, ist freilich auch für die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt immerhin zweifelhaft. Gar zu weit kann man in den Rechts- und Verfügungsbeschränkungen den Hausinhabern gegenüber in unsrer Zeit des freien Rechtsverkehrs doch schließlich nicht gehen. Aber um ein tüchtiges Stück wird man sich dem gewünschten Ziele doch auf alle Fälle nähern können, und die wirkliche Entscheidung in dieser Angelegenheit wird wohl nicht so sehr die Theorie, wie die Praxis zu geben vermögen. Darum heißt es auch hier: Probieren geht über Studieren!

Zusammenfassend stellen wir nach dem allen fest, daß die öffentliche Stadterweiterung in unsrer Reformstadt auch im Punkte Billigkeit ihrer Leistungen der privaten überlegen ist, und zwar in einem ganz außerordentlich hohen Grade und nicht nur für den jeweiligen Anfang und die ersten Erwerber, sondern auch für die Dauer und für die große Masse der endlichen Konsumenten. Gegenüber einer wesentlich reformierten privaten Stadterweiterung würden diese Behauptungen allerdings nur in abgeschwächtem Grade gelten; in vollster Schärfe dagegen gelten sie gegenüber der zurzeit üblichen privaten Stadterweiterung.

d) Soziale Wirksamkeit der Stadterweiterung.

Der soziale Gesichtspunkt in der Stadterweiterung ist eigentlich kein selbständiger: bei allen Zielen und Maßregeln der Stadterweiterung sollen soziale Gedanken vollgültig mit ins Auge gefaßt und verwirklicht werden. Und da darf man wohl annehmen, daß die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt der privaten — der jetzt üblichen wie einer reformierten*) — im allgemeinen auch in dieser Beziehung

*) Über den Begriff der reformierten privaten Stadterweiterung siehe Seite 340 Anmerkung.

durchaus überlegen sein würde. Die Stadterweiterung ist ein Gebiet, wo die Selbsthilfe der Bevölkerung nur wenig auszurichten vermag, und auch das Prinzip der Konkurrenz versagt hier, wie wir gesehen haben, in weitem Umfange; somit müssen die sozialen Gesichtspunkte vor allem durch öffentliches Eingreifen zur Geltung gebracht werden. Je kraftvoller und ungehinderter dieses vor sich gehen kann, desto besser können auch, darf man annehmen, die sozialen Interessen wahrgenommen werden, und hieraus ergibt sich dann ohne weiteres mindestens eine viel größere Möglichkeit für unsre öffentliche Stadterweiterung, in sozialer Beziehung etwas zu leisten als für die private. Aber außer dieser allgemeinen Betrachtung möchten wir doch noch einen ganz kurzen Hinweis auf ein paar besondre Punkte geben, an denen die Überlegenheit der Stadterweiterung in unsrer Reformstadt in sozialer Hinsicht besonders ins Auge springt.

Als ein sehr unsoziales Gebilde kann man, wenigstens in weitem Umfange, die Mietkaserne bezeichnen. Sie beraubt die große Masse der ärmeren Bevölkerung der Möglichkeit eines eignen kleinen Eigentums und stellt eine verhältnismäßig sehr kleine Zahl von Haus- und Grundeigentümern der Masse der Besitzlosen gegenüber; sie vermehrt die Reibungsflächen der Angehörigen der ärmeren Klassen untereinander und bildet einen starken Anreiz zu Preistreibereien. U. dgl. m. Nun: diese Mietkaserne könnte unter der öffentlichen Stadterweiterung unsrer Reformstadt in weitem Umfange zum Verschwinden gebracht werden, während sie bei der privaten Stadterweiterung ebenso in weitem Umfange eine kaum zu vermeidende Begleiterscheinung bildet.

Unsozial in höchstem Grade ist auch der weitgehende Abschluß von der Natur, den insbesondre unsre jetzt übliche private Stadterweiterung in unsren größeren Städten durch ihre hohen Bodenpreise, die Unmöglichmachung geräumiger Gärten und Höfe, die Erschwerung großer öffentlicher Anlagen usw. für die ärmeren Klassen mit sich bringt. Wir können nicht alle reich sein, aber wir sollten doch möglichst alle und möglichst immer einen ungehinderten leichten Zugang zu den Gütern und Segnungen der Natur haben: zu Licht und Luft, zu Baum und Strauch, zu Sommertraum und Winterglanz. Die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt vermöchte aber infolge der viel größeren Billigkeit des Bodens im Stadterweiterungsgebiete und infolge der stärkeren Betonung der Gesichtspunkte der öffentlichen Gesundheit und der Wahrung der Zukunftsinteressen diese grundlegende Bedingung der Wohlfahrt des Einzelnen auch für die große Masse der ärmeren Klassen viel besser zu wahren als die jetzt übliche private, ja auch immer noch erheblich besser als eine reformierte private Stadterweiterung.

Endlich aber sei noch auf den Punkt der Vermögens- und Einkommensverteilung schon hier aufmerksam gemacht, von dem im nächsten Kapitel etwas ausführlicher die Rede ist. Sozial ist es doch jedenfalls, die Schroffheit der Unterschiede in der Vermögens- und Einkommensverteilung abzumildern und namentlich die Neuentstehung solcher Reichtümer zu verhindern, die den betreffenden Eigentümern wirklich in hohem Grade ohne Arbeit und Verdienst zufallen, während sie zugleich in vollem Umfange von der Masse der einheimischen Bevölkerung aufgebracht werden müssen. Das ist aber bei den Bodengewinnen unter der privaten Stadterweiterung großenteils der Fall. Die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt dagegen würde nicht nur diese Lasten der großen Masse der Bevölkerung vermeiden, sondern dadurch zugleich auch der Entstehung solcher arbeits- und verdienstloser Reichtümer vorbeugen und so eine der Hauptquellen der übertriebnen sozialen Ungleichheit verstopfen.

e) Größere Einfachheit in der Durchführung der Stadterweiterung, insbesondre bei den jetzt schon üblichen öffentlichen Maßregeln.

Als letzte Forderung endlich an die Stadterweiterung haben wir oben in Abschnitt 2 dieses Kapitels die aufgestellt, daß der Prozeß der Stadterweiterung selber so glatt und einfach wie möglich sich gestalte. Hier handelt es sich also nicht um den Gegenstand, um die Ergebnisse der Stadterweiterung, sondern um den Vorgang ihrer Durchführung selber. Die eben aufgestellte Forderung rechtfertigt sich namentlich unter dem Gesichtspunkte, daß durch ihre Verwirklichung die Billigkeit der Baustellen gefördert und die Gemeindefinanzen vor unnötigen Belastungen bewahrt werden. Es kann nun wohl als eines eingehenderen Beweises nicht mehr bedürftig bezeichnet werden, daß die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt, selbst wenn wir von der Voraussetzung landwirtschaftlichen Wertes der nächsten umgebenden Zone absehen, der zurzeit üblichen privaten Stadterweiterung und auch einer reformierten privaten Stadterweiterung in dieser Beziehung weit überlegen wäre. Die Einheitlichkeit ihrer Verwaltung und die ihr zu Gebote stehenden durchgreifenden Zwangsmittel rechtfertigen diese Behauptung. Im übrigen haben wir ja auch in dem Abschnitte über die größere Billigkeit der öffentlichen Stadterweiterung an verschiednen Punkten gesehen, daß die größere Einfachheit des Durchführungsvorganges unsrer öffentlichen Stadterweiterung zu Ersparnissen zugunsten eines niedrigeren Baustellenpreises führen würde. Wir denken da insbesondre an den Punkt Verwaltungskosten, aber auch an die weiteren des Zinsverlustes und des Gewinnes.

Aber ein Punkt bleibt bei dieser ganzen Sache doch noch näher

zu beleuchten, nämlich der, daß auch die jetzt schon in der Stadterweiterung ausgeübte öffentliche Tätigkeit sich unter den Verhältnissen unsrer Reformstadt wesentlich einfacher und weniger schwierig gestalten würde — ein Umstand, der besonders für unsre Bürgermeister und sonstigen Stadtgewaltigen von Interesse sein muß. Daß diese Tätigkeit jetzt nur unter den größten Reibungen und Schwierigkeiten vor sich geht, darauf haben wir schon mehrfach hingewiesen. Man vergleiche unsre Schilderungen oben Seite 89 und 90 und hier in diesem Kapitel unter 4b. Auch glauben wir, daß die Männer der Praxis uns das voll bestätigen werden. Diese Schwierigkeiten sind ja auch ganz erklärlich. Die Aufgabe der Gemeinden ist es, das so vielgestaltige und vielartige öffentliche Interesse in der Stadterweiterung wahrzunehmen, diesem Interesse aber widerstreiten die Interessen der zahlreichen verschiednen Privatbesitzer des Stadterweiterungsgebietes, die einen möglichst großen Gewinn aus ihrem Lande herausschlagen wollen. Man kann nun aber nicht sagen, daß Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltung dem öffentlichen Interesse hier gebührend zu Hilfe kämen, vielmehr erfreuen sich die Privatbesitzer im allgemeinen einer sehr weitgetriebnen und zarten Schonung und Rücksichtnahme, und die Gemeinden sind, wie wir gesehen haben, nur sehr unvollkommen mit Zwangsmitteln ausgerüstet. Aus dieser ganzen Lage ergeben sich ganz selbstverständlich die größten Schwierigkeiten für die Gemeinden, mag es sich nun um die Festsetzung eines Bebauungs**planes** oder um die tatsächliche Durchführung seiner Straßen, um die Verhütung vorzeitiger Aufschließung oder um die Deckung von Straßenkosten, um die richtige Verwertung eignen kommunalen Grundbesitzes oder um sonstige Dinge auf diesem Felde handeln.

Ganz anders aber stände das bei der öffentlichen Stadterweiterung unsrer Reformstadt. Hier herrschte, im Grundsatz wenigstens, einheitlich und anerkannt die Anschauung, daß es für die Stadterweiterung nur **einen** wirklich leitenden Gesichtspunkt geben kann, nämlich den des öffentlichen Wohles, und daß alle Privatinteressen und -vorteile ihm gegenüber zurückzutreten haben. Und die diesem Grundsatze entsprechende einheitliche Gestaltung des Rechts und der Verwaltung, die wir ja oben für unsre Reformstadt skizziert haben, würde der Gemeinde auch die Aufgaben, die sie schon jetzt auf sich genommen hat, außerordentlich erleichtern. Nehmen wir z. B. Bauordnung und Bebauungsplan! Hier stieße die Festsetzung weiträumiger Bauweise, die Bestimmung großer Flächen zu öffentlichen Anlagen usw. nicht mehr wie heute auf den wütenden Widerstand der betroffnen Grundbesitzer, denn diese erhielten ja in allen Fällen, einerlei wie ihr Gelände verwertet

würde, nur den landwirtschaftlichen Wert desselben zuzüglich allenfalls einer mäßigen Extraentschädigung (s. oben S. 321), deren Höhe aber schon von vornherein ziemlich feststände. Ebenso böte auch die tatsächliche Durchführung der Straßen keine Schwierigkeiten, denn der etwaige Widerstand der Grundeigentümer wäre mit Hilfe des schon oben Seite 321 erwähnten vereinfachten und schnellen Enteignungsverfahrens leicht zu brechen. Die Deckung der Straßenkosten, die jetzt so viel Mühe und Streit verursacht, regelte sich dann gleichfalls höchst einfach. Da so ziemlich alles Land, das zur Aufschließung käme, vorher in den Besitz der Gemeinde überginge und von dieser aufgeschlossen würde, so würden die Straßenkosten einfach mit den Verkaufspreisen der Baustellen zusammen von der Gemeinde wieder eingezogen. Und so ginge es weiter! Allerdings würden ja auch wieder neue, diesem System der Stadterweiterung eigentümliche Schwierigkeiten entstehen, allein diese lägen in der Hauptsache doch nicht auf dem hier erörterten Tätigkeitsfelde der Gemeinde, sondern auf dem Gebiete derjenigen Aufgaben, die ihr mit diesem Systeme neu zufielen.

Wir können es uns nicht versagen, als Illustration für unsre Behauptungen hier noch zwei Stellen über Stuttgart aus dem schon oben Seite 332 ff. angeführten Buche von Füssenhäuser heranzuziehen. In direktem Anschlusse an die dort abgedruckte Stelle heißt es da auf Seite 26 mit Bezug auf die Schaffung von Straßen:

„In Ermangelung einer gesetzlichen Handhabe muß der Vertreter der Stadt, welcher die Verhandlungen führt, die Grundbesitzer auf jede erlaubte Weise zu bearbeiten suchen und auf jeden Eigentümer, so wie es seine Individualität erfordert, mit der ganzen Macht seiner Beredsamkeit einwirken. Bald erreicht er sein Ziel durch eine mit seiner Beredsamkeit verbundene, ihm aber vielleicht nicht angeborene Freundlichkeit; bald durch einen Appell an den bekannten Wohltätigkeitssinn des Bauplatzbesitzers, im Interesse der „Allgemeinheit" Opfer zu bringen; bald durch eine gewandte Darstellung einer ganzen Reihe von Vorteilen, welche die Straßeneröffnung dem Beteiligten bringen werde; bald durch Inaussichtstellung von Konzessionen bei anderen zufällig anhängigen Angelegenheiten; bald durch das Versprechen der Aufhebung von Bauverboten; bald durch Andeutungen, daß die Stadt bei passender Gelegenheit das Recht der Wiedervergeltung in Anwendung bringen könnte usw. In sehr zahlreichen Fällen versagt aber jedes Mittel, und es muß die Stadt, wenn sie nicht die bereits entstandenen Kosten, Mühe und Verdruß umsonst aufgewendet haben will, sich mit dem begnügen, was geboten wird. In den Sitzungen wird dann das Ergebnis der Verhandlungen als ein „befriedigendes" bezeichnet. Kann das Ergebnis nicht als ein befriedigendes bezeichnet werden, weil einer oder zwei Grundbesitzer sich überhaupt geweigert haben, das zur Straße erforderliche Areal

abzutreten oder einen ganz außergewöhnlich hohen Preis für dieses verlangt haben, so wird bei dem K. Ministerium des Innern der Antrag auf Einleitung des Zwangsenteignungsverfahrens gestellt. . . ."

Was für ein klägliches Bild von den Schwierigkeiten und der hilflosen Stellung deutscher Gemeinden in der Stadterweiterung derzeit entrollt diese Schilderung, selbst wenn wir uns gegenwärtig halten, daß Stuttgart mit Zwangsrechten auf diesem Gebiete anscheinend noch über den Durchschnitt der deutschen Städte hinaus schlecht ausgestattet ist! (S. oben S. 332.)

Füssenhäuser hat nun am Eingange seines Buches für Stuttgart ein Reformprogramm aufgestellt (S. 9 bis 12). Es läuft in den Teilen, die uns hier interessieren, im wesentlichen hinaus auf folgende Maßregeln: Aufstellung eines umfassenden Bebauungsplanes, Enteignungsrecht der Gemeinde für jede in den genehmigten Bebauungsplan aufgenommene Straße, und zwar mittelst eines wesentlich vereinfachten und beschleunigten Verfahrens, Heranziehung der Straßenanlieger zu den vollen Straßenanlagekosten nach festen, möglichst einheitlichen Sätzen und Verzinsung desjenigen Teiles der Kosten, der nicht sogleich an die Gemeinde bezahlt wird, mit 4% an die Gemeinde; Recht der Straßenanlieger, unter gewissen Voraussetzungen den Straßenausbau zu verlangen, Umlegung- und Grenzänderungsverfahren, um zweckmäßige Bauplätze zu schaffen, Maßregeln gegen das Zurückhalten der Baustellen und Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses. Diese Vorschläge an sich, die ja da und dort zum Teil schon rechtens sind, interessieren hier weniger als die Wirkung, welche Füssenhäuser von ihnen für die Erleichterung der Gemeindetätigkeit erwartet. Er sagt in dieser Beziehung auf Seite 135 seiner Schrift folgendes:

„Es ist unmöglich, die Wirkungen des aufgestellten Lösungsprogramms zum voraus in sicherer oder auch nur einigermaßen sicherer Weise abzuschätzen, da ja die Zukunft ein jedermann verschlossenes Feld ist. Versetzt sich aber der Verfasser dieser Schrift in die Vergangenheit zurück und macht sich eine Vorstellung davon, wie die Entwicklung der Verhältnisse in der Vergangenheit sich gestaltet hätte, wenn sie auf der vorgeschlagenen Rechtsgrundlage und auf dem bezeichneten Verwaltungssystem vor sich gegangen wäre, so kommt er in bezug auf die Entwicklung der Verhältnisse, wie sie sich in der Zukunft gestalten würde, zu folgender Anschauung:

In erster Linie ist hervorzuheben, daß die Vorschläge, welche sich auf die Art und Weise der Straßeneröffnungen und auf die Heranziehung der Grundbesitzer zur Deckung des Aufwandes für die Grunderwerbungen und für die Anlage der Straßen sowie auf die Berechnung der Ersatzforderungen der Stadt beziehen, eine so wesentliche Vereinfachung der Verwaltung bedeuten würden, daß mit dem dritten Teil des Personals mehr als das

Doppelte als seither geleistet werden könnte. (Sperrung durch uns!) Es würde soviel an Gehältern der Beamten jedes Jahr gespart werden, daß die Ersparnis allein schon ausreichen würde, die Kosten einer Straßenanlage zu decken. Bis unter den derzeitigen Verhältnissen oft nur einige Straßenplatzabtretungsverträge, die manchmal eine Reihe der Entwicklung der Stadt hinderliche Bedingungen enthalten, von etwa dreißig für die betreffende Straße nötigen Verträgen zustande kommen, könnten auf dem vorgeschlagenen Eröffnungssystem die Grunderwerbungen zu einer ganzen Straße vollzogen sein, ohne daß der eine Besitzer die Möglichkeit hätte, sich auf Kosten der anderen Beteiligten zu bereichern und außerdem noch die Allgemeinheit schwer zu schädigen. Das Beamtenpersonal könnte seine Tätigkeit auch auf die Neugestaltung der Grundstücke in baugerechte Formen, also auf die Änderung der Grenzen an Grundstücken und auf die Zusammenlegung und Neueinteilung der Grundstücke, konzentrieren. — — —"

Nun steht ja Stuttgart eben, wie schon erwähnt, offenbar unter besonders ungünstigen Verhältnissen, was die Gemeindetätigkeit in der Stadterweiterung anlangt, aber ein großer Teil der Maßregeln, die Füssenhäuser fordert, wäre doch auch in den deutschen Städten im allgemeinen erst noch einzuführen. Im übrigen liegen seine Maßregeln in der Richtung, die Stadterweiterung in höherem Grade als ein öffentlich-rechtliches Geschäft zu behandeln, und insofern bilden seine eben angezognen Äußerungen auch einen Beleg für unsre Anschauung, daß die öffentliche Stadterweiterung die jetzige Tätigkeit der Gemeinde auf diesem Gebiete außerordentlich vereinfachen und damit auch verbilligen würde. Andrerseits ist freilich nicht zu bestreiten, daß auch schon eine reformierte private Stadterweiterung an und für sich (s. oben S. 340, Anmerkung) gerade auf diesem Felde der Vereinfachung der jetzt bereits üblichen öffentlichen Maßregeln recht Beträchtliches zu leisten vermöchte.

f) Gesamturteil.
Durchführbarkeit der öffentlichen Stadterweiterung.

Wir haben vorstehend den Feind aus einer Stellung in die andre verfolgt bis in die letzte, und nun beherrschen wir seine Gesamtposition und können auf Grund unsrer Darlegungen mit Fug und Recht behaupten: die öffentliche Stadterweiterung ist der privaten weit überlegen. Während die private mit Notwendigkeit zu mehr oder minder schlechten Ergebnissen führt, lassen sich von der öffentlichen ausgezeichnete Ergebnisse erwarten. Der Beweis, um den es sich in diesem Kapitel gehandelt hat, ist also erbracht: die Stadterweiterung ist von Natur ein öffentlich-rechtliches Geschäft, Art und Charakter ihrer Aufgaben verlangen Lösung in erster Linie durch die Tätigkeit der öffentlichen Gewalten und

durch Unterstellung unter vom Gesichtspunkte des öffentlichen Wohles diktierte Sätze des öffentlichen Rechtes, nicht aber Behandlung überwiegend als Gegenstand des privaten Geschäftslebens und des Privatrechtes. Und die so außerordentlich trüben Erfahrungen in der Stadterweiterung, die wir gemacht, und die schweren Mißstände, die wir auf diesem Gebiete in diesem ganzen Buche festgestellt haben bzw. noch feststellen werden, sind in erster Linie darauf zurückzuführen, daß wir die öffentlich-rechtliche Natur der Stadterweiterung gröblich verkannt und den privaten Gewinn- und Geschäftsinteressen hier ein Feld ausgeliefert haben, auf das sie nicht gehören und wo sie das größte Unheil anrichten müssen. Im übrigen ist diese Überlegenheit der öffentlichen Stadterweiterung natürlich am stärksten, wenn wir die Zustände unsrer Reformstadt ungeschwächt gegenüberstellen denen der zurzeit üblichen privaten Stadterweiterung. Nehmen wir dagegen für die nächste umgebende Zone unsrer Reformstadt keinen landwirtschaftlichen Wert, sondern die üblichen hochgetriebnen Werte unsrer mittleren oder großen Städte an, zugleich aber Festlegung dieser Werte und derjenigen des weiter hinaus gelegnen Landes mit Hilfe einer „Stadterweiterungstaxe" und Recht der Gemeinde, zu den so festgestellten Sätzen (zuzüglich etwa 3% Jahreszinsen) jederzeit zu enteignen, so schwächt sich diese Überlegenheit ab, ist aber immer noch in sehr hohem Grade vorhanden. Einen stärkeren Stoß hingegen erleidet sie, wenn wir der öffentlichen Stadterweiterung unsrer Reformstadt nicht die jetzt übliche, sondern die schon mehrfach erwähnte reformierte private Stadterweiterung gegenüberstellen und vollends, wenn wir dabei zugleich für die öffentliche Stadterweiterung wiederum die eben gemachten Annahmen betreffend die Werte der nächsten umgebenden Zone usw. zugrunde legen. Trotz allem bleibt aber selbst in diesem ungünstigsten Falle doch noch eine große Überlegenheit der öffentlichen Stadterweiterung bestehen.

Aber freilich ist nun noch ein andres Bedenken zu erörtern. Wir haben unsre Feststellungen gemacht unter der stillschweigenden Voraussetzung, daß das, was wir die öffentliche Stadterweiterung nennen, in leistungsfähiger Weise durchführbar ist, daß also in dem konkreten Falle unsrer Reformstadt die Gemeinde imstande ist, einen befriedigend arbeitenden öffentlichen Apparat zur Erledigung der Stadterweiterung auszubilden. Aber trifft diese Voraussetzung zu? Ist ein solcher Apparat möglich, und ergeben sich aus seinem Charakter und Wirksamkeit nicht vielleicht andrerseits wieder eigentümliche Nachteile und Schwierigkeiten dieses Stadterweiterungssystems, welche die bisher aufgezeigten Vorteile wieder wettmachen? Auf diese Frage müssen wir nun noch kurz eingehen.

Die gegenwärtige Stadterweiterung setzt sich, wie wir im 6. Kapitel gesehen haben, aus öffentlicher und aus privater Tätigkeit zusammen. Daß die erstere bei der öffentlichen Stadterweiterung in unsrer Reformstadt sogar sehr viel leichter und glatter vor sich gehen würde, haben wie hier in Abschnitt e nachgewiesen, und es leuchtet eigentlich auch ohne weiteres ein. Im großen und ganzen gilt das auch, wenn wir bei unsrer öffentlichen Stadterweiterung für die nächste umgebende Zone nicht landwirtschaftliche, sondern gewöhnliche Werte annehmen, zugleich aber das schon oben in diesem Abschnitt angedeutete Wertfeststellungsverfahren verbunden mit Enteignungsrecht; und ebenso stellt sich die jetzige öffentliche Tätigkeit in der Stadterweiterung bei öffentlicher Stadterweiterung, einerlei ob mit oder ohne landwirtschaftlichen Wert der nächsten umgebenden Zone, auch als glatter und einfacher heraus als bei einer reformierten privaten Stadterweiterung. Was die private Tätigkeit anlangt, so scheint uns, daß das Zusammenbringen des für die Aufschließung nötigen Landes, die Mitwirkung an Bebauungsplan und Bauordnung, soweit sie von Privaten ausgeht, die Befreiung des Geländes von Hypotheken u. dgl., die Zergliederung des Geländes in Baustellen und vor allem die ganze Tätigkeit der Privaten jetzt zur Herbeiführung des Straßenbaues ohne wesentliche Schwierigkeiten durch die Tätigkeit der Gemeinde ersetzt werden könnten. Erscheint private Mitwirkung besonders wünschenswert, so ließe sie sich ja am Ende auch durch zu wählende Ausschüsse u. dgl. erzielen. Und diese Behauptungen gelten wiederum auch, wenn wir für unsre Reformstadt von dem landwirtschaftlichen Werte der nächsten umgebenden Zone absehen, und ebenso, wenn wir, einerlei, ob mit oder ohne landwirtschaftlichen Wert dieser Zone, die öffentliche Stadterweiterung unsrer Reformstadt gegenüberstellen nicht der gegenwärtig üblichen, sondern einer reformierten privaten Stadterweiterung.

Gewisse Bedenken mag dagegen der Punkt erregen, ob die Tätigkeit der Gemeinde in unsrer Reformstadt auch die *private Initiative* zur Anlegung neuer Viertel usw. zu ersetzen vermöchte. Es ist doch nicht zu leugnen, daß wir dieser Initiative auch viel Gutes verdanken, manchen blühenden und gesunden Vorort, so manche wichtige Verkehrsverbesserung, manche Schöpfung im Interesse der öffentlichen Gesundheit. Überhaupt ist das private Gewinninteresse am Boden neben allen Schäden, die es herbeiführt, doch auch ein wirkungsvoller Hebel der Entwicklung zum Guten, insbesondre soweit die Kosten davon nicht auf die betreffende Gewinnstelle, sondern auf andre Stellen fallen. Aber auch unter der öffentlichen Stadterweiterung unsrer Reformstadt, scheint uns, wäre für diese Dinge doch gesorgt. Was die Anlage neuer Viertel

und Vororte anlangt, so darf man doch einigermaßen auch auf die Initiative der Gemeinde vertrauen, um so mehr, als diese ja vermutlich durch Verkauf der Baustellen zu höheren Preisen als den Selbstkosten auch direkt finanziell an dem Aufblühen neuer Quartiere interessiert werden könnte. Auch würde die gemeindliche Initiative ergänzt werden durch die des Baugewerbes und auch durch die größerer gemeinnütziger Unternehmungen, denn es ist anzunehmen, daß die Billigkeit des Bodens und die Leichtigkeit, große zusammenhängende Flächen davon zu erlangen, unter dem System der öffentlichen Stadterweiterung auf die Initiative dieser Stellen sehr fördernd einwirken würden. Endlich verweisen wir wieder auf das „Stadterweiterungsrecht", das eine notwendige Ergänzung unsrer öffentlichen Stadterweiterung wäre und das innerhalb gewisser Grenzen die Gemeinde verpflichten würde, jedem nachweislich Baulustigen und Baufähigen eine Baustelle zu übergeben, Zahlung eines angemessnen Preises natürlich vorausgesetzt. Außerdem fällt sehr stark in die Wagschale, daß ein Hauptstück des Nutzens, den jetzt öfters die private Initiative schafft, indem sie durch neue Vororte billige und weiträumige Quartiere mit Garten- und Naturgenuß bereitstellt, durch unsre öffentliche Stadterweiterung voraussichtlich ohnedies allgemein und gründlich geleistet werden würde.

Stellen wir uns vor, daß in unsrer Reformstadt die nächste umgebende Zone keine landwirtschaftlichen, sondern die gewöhnlichen Werte habe, dafür aber das in diesem Abschnitt f schon mehrfach erwähnte Wertfestlegungsverfahren usw. stattfinde, so werden wir viel eher noch eine vermehrte Initiative der Gemeinde usw. zur Anlegung neuer Vororte u. dgl. draußen, auf billigerem Gelände haben. Dagegen kann man allerdings zweifelhaft sein, ob die hier in Rede stehende Initiative in unsrer Reformstadt, einerlei, ob mit oder ohne landwirtschaftlichen Wert der nächsten umgebenden Zone, das Maß von Initiative erreichen würde, das sich für die reformierte private Stadterweiterung annehmen läßt. Immerhin vermag auch eine solche Annahme, wenn wir sie für richtig halten, doch die Überlegenheit der öffentlichen Stadterweiterung nicht wesentlich zu erschüttern, zumal ja ein gewisses Maß privater Initiative nebenher immer noch Platz hat.

Wenn man aber den Nutzen anführt, den das private Gewinninteresse am Boden unter der privaten Stadterweiterung schafft durch Drängen auf allgemeine Verbesserungen in den betreffenden Gegenden, wie Trambahn, Schulen, öffentliche Gebäude, Parkanlagen u. dgl., so ist zu erwidern, daß es sich da doch großenteils um Leistungen handelt, welche die Gemeinde als selbstverständlich schaffen würde, wenn sie sich als

Selbstunternehmerin einmal zur Aufschließung eines bestimmten Geländes entschließt. Außerdem würden auch die ersten Bewohner solcher Gegenden und ihre Vertreter im Stadtparlament in dieser Richtung arbeiten.

Mehr Bedenken beinahe noch als der Anfangspunkt könnte unter unsrer öffentlichen Stadterweiterung der Endpunkt der Unternehmung bereiten, nämlich der Absatz der fertigen Baustellen. Hier ergeben sich Schwierigkeiten, weil die öffentliche Stadterweiterung wahrscheinlich darauf ausgehen wird, den Zwischenhandel mit Baustellen möglichst einzuschränken, ferner weil, wie wir das oben Seite 322, 326, 342/3 erwähnt haben, die Baustellen, die zum Absatz gelangen, sehr häufig hierbei im Interesse der Wahrung der Billigkeit des Bodens usw. in der Zukunft mit allerhand Klauseln und Bedingungen zu beschweren wären, endlich auch, weil es zweifelhaft ist, ob die Gemeinde beim Absatz der Baustellen so weitgehend Kredit und eventuell sogar Baugeld gewähren könnte, wie das die privaten Baustellenverkäufer jetzt offenbar sehr vielfach tun. Indes auch diese Schwierigkeiten würden sich wohl überwinden lassen. Das Baugewerbe, das Geschäftsleben überhaupt würde sich allmählich an die neuen Formen, in denen die Baustellen vergeben werden, gewöhnen, um so mehr, wenn diese Formen in sehr vielen Fällen zur Anwendung gelangen, und wenn den Bauunternehmern usw. von der Gemeinde auch unter diesen Formen eine angemessne Gewinnmöglichkeit gelassen wird. Außerdem böten auch der jedenfalls ganz ungleich viel stärker als heute auftretende Bau von Kleinhäusern durch die künftigen Eigentümer selber, die genossenschaftliche und gemeinnützige Bautätigkeit und nötigenfalls auch der Eigenbau der Gemeinde Wege zum Absatz der Baustellen unter Einhaltung der vorhin erwähnten Bedingungen dar; ja, sie böten wahrscheinlich die Möglichkeit, diese Bedingungen indirekt, auf dem Wege der Konkurrenz, auch für die an Bauunternehmer verkauften Baustellen, wenigstens bis zu einem gewissen Grade, zur Geltung zu bringen, wenn man die Bedingungen diesen Baustellen nicht direkt auflegen kann oder will.

Endlich blieben natürlich auch bei dieser Art öffentlichen Betriebes diejenigen Gefahren, die dem öffentlichen Betriebe überhaupt anhaften: die Gefahr des Mißbrauches einer so großen öffentlichen Gewalt zu Willkürlichkeiten, zu einer übertrieben fiskalischen Politik u. dgl. m., ebenso die Gefahren bureaukratischer Verknöcherung. Aber sind wir vor diesen Gefahren zurückgeschreckt, als die Eisenbahn, als der Telegraph, als das Telephon in öffentlichen Betrieb genommen, als die Schule zu einer Gemeinde- und Staatsangelegenheit gemacht wurde, oder neuerdings, wenn die Elektrizitätswerke verstadtlicht werden u. dgl. m.?

Außerdem ist auch hier wieder darauf hinzuweisen, daß es Aufgabe des auszubildenden „Stadterweiterungsrechtes" wäre, solchen Mißständen und Ausschreitungen nach Möglichkeit vorzubeugen.

Zum Schluß aber müssen wir nun hier noch eine sehr wichtige Bemerkung anknüpfen. Wir haben in diesem Kapitel bisher die Überlegenheit der öffentlichen Stadterweiterung im allgemeinen erörtert, ohne genau die einzelnen Ortsgrößenklassen zu unterscheiden. Zugrunde gelegt haben wir bei der öffentlichen Stadterweiterung unsre Reformstadt, und für diese haben wir (s. oben S. 320) die Größe einer Mittel- oder auch einer Großstadt angenommen, und diese Größe in erster Linie hat uns auch bei der kritisierten privaten Stadterweiterung vorgeschwebt. Wenn man sich nun auf unsre Theorieen stützen will, so wird es immerhin noch gelten, sorgfältig zu prüfen, ob gerade für die jeweils vorliegende Ortsgröße das Ausgeführte zutrifft, und man wird dabei die mühevollen Kombinationen des Vergleiches, die sich aus dem Herrschen oder Nichtherrschen landwirtschaftlicher Werte in der nächsten Umgebung der Reformstadt, sowie aus der Möglichkeit des Vorliegens der üblichen privaten Stadterweiterung oder andrerseits einer reformierten privaten Stadterweiterung ergeben, nicht umgehen können. Natürlich sind diese Bemerkungen hier insbesondre gemacht im Hinblick auf die Frage der Geltung unsrer bisherigen Ausführungen, in diesem Kapitel auch für kleine Orte. Auf Grund eines freilich nur sehr flüchtigen Überschlages will uns allerdings scheinen, daß auch für diese kleinen Orte unsre Ausführungen hier im großen und ganzen zutreffen, aber man wird da doch noch eine wichtige Voraussetzung machen müssen. Den ernsten Willen, die öffentliche Stadterweiterung und die durch sie gegebnen weitgehenden Befugnisse sachentsprechend und nur im Dienste des Gemeinwohles zu handhaben, haben wir bereits für unsre Reformstadt vorausgesetzt und setzen ihn auch für kleine Orte voraus. Aber in diesen wird es damit nicht getan sein. In zahllosen Fällen werden hier überhaupt die Kräfte und die Fähigkeiten fehlen, diesen großen neuen Aufgaben gerecht zu werden. Will man also den Segen der öffentlichen Stadterweiterung auch für diese Orte recht entfalten, so wird man Veranstaltungen treffen müssen, diesen Mangel zu heben, und da kommt man ohne weiteres auf den Gedanken, dies durch Bildung größerer Gemeindeverbände herbeizuführen. Man würde damit nur den Anschluß an Reformbestrebungen erreichen, die aus andren, aber verwandten Gründen heraus auf das gleiche Ziel gerichtet sind — z. B. auf dem Gebiete der Armenpflege.

5. Die Art unsres öffentlichen Eingreifens in die Stadterweiterung als Ursache der Mißstände.

Wir haben im vorstehenden der öffentlichen Stadterweiterung das Wort geredet, so sehr wir es vermochten; im folgenden müssen wir nun umgekehrt das öffentliche Eingreifen in die Stadterweiterung kritisieren, aber freilich nicht das Eingreifen, wie wir es empfohlen haben, sondern das halbe und unvollkommene, mehr dem Geiste einer ordnungsliebenden Polizeiseele als der gerechten und verständnisvollen Erwägung des Staatsmannes und Volkswirtes entsprungne Eingreifen, wie es in unsren anwachsenden Städten vielfach vollführt wird. Es läßt sich nämlich nicht leugnen, daß wir von den ohnedies ja nur kümmerlichen Vorteilen, welche das System der privaten Stadterweiterung an und für sich zu bringen vermag, uns nun weiter oft durch öffentliches Eingreifen mit Geschick einen großen Teil verderben, namentlich indem wir die Konkurrenz der Aufschließenden untereinander lähmen, statt sie zu fördern. Die Konkurrenz der Baustellen untereinander und die preiserniedrigenden Wirkungen dieser Konkurrenz brauchten bei weitem nicht so gering zu sein, wie sie bei uns tatsächlich sind; das ist erst eine Folge der Art und Weise wie die öffentlichen Gewalten bei uns in die Stadterweiterung eingreifen. Durch diese Art und Weise erst wird unser bekannter „schmaler Rand" so scharf und verhängnisvoll ausgeprägt; durch sie erst wird die monopolähnliche Stellung der Besitzer dieses schmalen Randes so recht befestigt. Wir haben ja die einzelnen Momente im vorigen und vorvorigen Kapitel kennen gelernt und brauchen hier nur auf sie hinzuweisen. Zunächst und vor allem sind es doch großenteils öffentliche Vorschriften, welche das über den schmalen Rand hinaus gelegne Land von der Umwandlung zu Baustellen und damit von wirksamer Konkurrenz ausschließen: in vielen Fällen dürfte es schon an der notwendigen Voraussetzung der Hinauserstreckung der Bebauungs- und Fluchtlinienpläne auf dieses Land fehlen; aber auch wo diese Voraussetzung geschaffen ist, kann das Land überall da, wo das Verbot des sogenannten wilden Bauens besteht, nicht eher wirksam in die Konkurrenz eingreifen, als bis richtig regulierte Straßen hergestellt werden können; das aber wiederum hängt, wie wir gesehen haben, keineswegs nur von den Besitzern dieses Landes ab, sondern durchaus auch von den Gemeinden usw., und die Gemeinden erstrecken im allgemeinen, wie wir gleichfalls gesehen haben, den Straßenbau nicht leicht über den schmalen Rand hinaus. Von dem schmalen Rande selber aber fallen nicht selten beträchtliche Stücke durch öffentliches Eingreifen aus: durch Bauverbote, durch Eisenbahnanlagen, durch sonstige große öffentliche Anlagen u. dgl. m.

Es wäre aber recht wohl ein System denkbar, wo sich das öffentliche Eingreifen nicht derart hindernd der Entfaltung der Konkurrenz in den Weg stellte, sondern wo statt dessen eine diese Konkurrenz in jeder Weise fördernde Politik herrschte. Die von uns sogenannte „reformierte private Stadterweiterung", wie wir sie auf Seite 340, Anmerkung skizziert haben, würde ja ein solches System zum großen Teile bereits darstellen, und im 10. Kapitel gedenken wir noch einmal ausführlicher auf diesen ganzen Gegenstand zurückzukommen. Aber gewiß ist wohl, daß wir unter so veränderten Verhältnissen auch bei der privaten Stadterweiterung bei weitem nicht derartig geschraubte Baustellenpreise und ein solches daraus folgendes Elend, wie jetzt so vielfach, haben würden. Freilich würden dafür dann wohl andre Übelstände in Kauf zu nehmen sein, aber es fragt sich doch sehr, ob diese so groß wären wie die jetzigen.

Ein weiterer Umstand, durch welchen unser öffentliches Eingreifen die Baustellenpreise nicht selten verteuert hat und der vermieden werden könnte, ist die unnötig teure und kostbare Herstellung der Straßen.

Endlich haben wir im 7. Kapitel gesehen, daß unser Realkredit- und Hypothekensystem unter die Ursachen der hohen Baustellenpreise gerechnet werden muß, insbesondre wenn man dazu nimmt, daß doch erst auf dieser Grundlage das Hinauftreiben der Preise mittelst des Bauschwindels möglich wird. Es erhebt sich die ernste Frage, ob nicht auch bei diesem Eingreifen der öffentlichen Gewalten in die private Stadterweiterung Änderungen möglich wären, welche die genannten speziellen Wirkungen ausschlössen.

6. Ist die „Bodenspekulation" schuld an den Mißständen?

Von dem nunmehr gewonnenen Standpunkte aus werden wir auch endlich eine Frage entscheiden können, die schon lange die Welt der Laien wie der Gelehrten bewegt und über die so mancher Streit ausgefochten worden ist, ohne daß man sagen könnte, daß es so recht zu einer Entscheidung gekommen sei, nämlich die bekannte Frage, ob „die Bodenspekulation" an den Mißständen schuld sei. Die Volksmeinung antwortet hierauf, allerdings mehr aus dem Herzen heraus als aus dem Verstande, ohne weiteres mit Ja, und auch die gelehrte Welt vertritt zum großen Teile, wenn auch in verschiednen Abstufungen, diese Anschauung. Auf der andren Seite sind „der Bodenspekulation" Verteidiger entstanden nicht nur aus den Reihen der Interessenten, sondern auch aus denen der Wissenschaft. „Die Bodenspekulation" — so wurde da ausgeführt — sei unschuldig an den hohen Baustellenpreisen; sie bringe nur den hohen

Wert, den das Land an sich besitze, an den Tag; begehe sie doch einmal Ausschreitungen und treibe sie die Preise über die natürliche Höhe hinaus, so bleibe der Rückschlag nicht aus. Den goldnen Mittelweg schlagen eine Reihe vorsichtige Leute ein, welche zwischen einer gesunden Spekulation und „Auswüchsen" der Spekulation unterscheiden und die letzteren verwerfen, die erstere aber gutheißen, ohne daß doch recht klar wäre, was eigentlich unter dem einen und was unter dem andren zu verstehen ist.

Abgesehen davon, daß, wie wir schon Seite 188 ff. ausführten, der Begriff „Bodenspekulation" im allgemeinen mit außerordentlicher Unklarheit angewandt wird, scheint uns, daß hier wieder einmal einer jener Fälle vorliegt, wo die Parteien ergebnislos aneinander vorbeireden, weil sie sich nicht darüber klar sind, daß sie im Grunde von ganz verschiednen Standpunkten und Grundanschauungen ausgehen. Es kommt darauf an, ob man „die Bodenspekulation" vom Standpunkte der privaten Stadterweiterung oder von dem der öffentlichen aus betrachtet. Je nachdem gestaltet sich das Urteil über sie ganz verschieden.

Gehen wir zunächst in aller Kürze den ersten Standpunkt durch. Hier wird davon ausgegangen, daß die Stadterweiterung, wie es ja jetzt tatsächlich der Fall ist, überwiegend ein privates Geschäft sei, und insbesondre davon, daß die privaten Bodenbesitzer der verschiednen Kategorieen nur wenig an der größtmöglichen Ausnutzung der Gunst ihrer Lage gehindert werden können. Von hier aus erscheint dann allerdings dasjenige, was man so im allgemeinen unter „Bodenspekulation" in der hergebrachten unklaren Anwendung verstehen kann, zwar nicht als unschuldig an den hohen Baustellenpreisen, wohl aber als unvermeidlich, ja zum guten Teile als durchaus notwendig und unentbehrlich. Daß die Urbesitzer, daß die Vorbesitzer der Aufschließenden überhaupt, ihr Land so teuer wie möglich verwerten, ist dann auch ein Vorgang, der nicht zu ändern ist und der eben hingenommen werden muß. Den Aufschließenden weiter, seien es nun Terrainunternehmer, Bauende oder Urbesitzer, kann man dann natürlich erst recht keinen Vorwurf machen; im Gegenteil, es ist mit Nachdruck zu betonen, daß sie, von diesem Gesichtswinkel aus gesehen, eine höchst notwendige und segensreiche Tätigkeit ausüben. Irgend jemand muß doch, wenn anders unsre Städte überhaupt wachsen sollen, das dazu unerläßliche und so schwierige und verwickelte Geschäft der Zusammenbringung des Baulandes, seiner Einteilung und Umformung in Baustellen und ihrer Verwertung besorgen. Eine Bürgerkrone also den verdienstlichen Männern, den Terrainunternehmern, Terraingesellschaften u. dgl., die das auf sich nehmen! Daß dieses Geschäft dann bei den vielen Schwierigkeiten, mit denen es zu kämpfen hat, ziemlich teuer arbeitet, liegt in der Natur der Sache,

und daß es auch vielfach bedeutende Gewinne abwirft, darüber braucht man sich auch nicht weiter aufzuregen, denn das ist bei privaten Geschäftsbetrieben doch nun einmal selbstverständliches Ziel und Streben. Allenfalls kann man sich auch von diesem Standpunkte aus gegen das Treiben derjenigen wenden, die mit „Zwangsstücken" operieren oder die nur eine rein spekulative Tätigkeit ausüben, indem sie Bauland oder Baustellen spekulativ umsetzen, ohne irgend etwas daran zu tun, ohne sie aufzuschließen oder zu bebauen. Allein was diese letztere Tätigkeit, die rein spekulative, anlangt, so wird man eine gewisse volkswirtschaftliche Nützlichkeit und Berechtigung unter den gegebnen Verhältnissen auch ihr zum Teil nicht abstreiten können; und was die Zwangsstücke angeht, so ist es nun einmal eben so: wer im Rohr sitzt, schneidet sich Pfeifen. Im großen und ganzen schrumpfen, wenn man einmal von dem oben angegebnen Standpunkte ausgeht, die Vorwürfe gegen „die Bodenspekulation" außerordentlich zusammen. Ja im Gegenteil: da von diesem Standpunkte aus als das Hauptmittel gegen zu hohe Baustellenpreise und die daraus sich ergebenden Folgen doch die möglichste Vermehrung des Angebotes an Baustellen erscheint, ist von diesem Standpunkte aus die Abhilfe nicht so sehr in einer Beschränkung „der Bodenspekulation" wie vielmehr in ihrer großzügigen Ausdehnung und Befreiung zu suchen, durch welche die Hindernisse, die jetzt einer reichlichen Versorgung des Baustellenmarktes entgegenstehen, beseitigt und ständig große Massen von Baustellen auf den Markt geworfen werden. In Summa: von diesem Standpunkte aus wird man mehr den Verteidigern als den Gegnern „der Bodenspekulation" beipflichten müssen, wenn auch von ihm aus große und wichtige Dinge zur Reform „der Bodenspukulation" und der Stadterweiterung zu tun bleiben.

Anders dagegen sieht sich die Sache vom Standpunkte der Volksmeinung aus an. Ihr liegt natürlich ein Eindringen in die Einzelheiten fern, dafür geht sie von einer sehr klaren und nicht wegzuleugnenden Beobachtung aus. Da draußen, vor den Toren der Stadt, liegt der brave und harmlose Kartoffel- oder Krautacker; bis vor nicht gar langer Zeit ist er nicht mehr wert gewesen, als eben diese Kartoffel- oder Krautproduktion rechtfertigte — und nun auf einmal mit dem Einrücken in die Bauland- und Baustellenzone geht er immer höher und höher und erreicht schließlich geradezu unglaubliche Werte, ohne daß etwas Besondres an ihm geschehen wäre; denn daß die Straßen, die da gebaut worden sind, mögen sie auch noch so teuer sein, keine ausreichende Erklärung bieten, das sieht ja jedes Kind. Und doch erscheint es so einfach, diesen Acker zu seinem früheren Werte herzunehmen, die Kosten der Herrichtung der Straßen usw. darauf zu schlagen und so zu einem

sehr billigen Baustellenpreise zu kommen. Wenn es nicht so ist, wenn diese Preise so außerordentlich viel höher sind, so hat der Laie, so haben die große Masse des Volks und die öffentliche Meinung zwar die Ursachen davon im einzelnen bisher nicht klar zu durchschauen vermocht, aber sie fühlen doch deutlich, daß hier etwas nicht in Ordnung ist. Sie fühlen, und es wird ihnen immer gewisser, daß hier in dem Mechanismus, dem die äußere Erweiterung der Stadt als große Aufgabe anvertraut ist, etwas Grundlegendes falsch sein muß, daß in seine Anordnung und sein Arbeiten Unzweckmäßigkeit und Unrecht in hohem Grade sich einmischen müssen. Und sie fühlen auch ganz deutlich und richtig, daß dies mit dem Wirken der privaten, auf größtmöglichen Gewinn gerichteten Kräfte in der Stadterweiterung, mit „der Bodenspekulation" zusammenhängt, und sie verlangen demgemäß von den öffentlichen Gewalten Bekämpfung dieser Kräfte. Und widerspricht diese Anschauung etwa den Ergebnissen der Wissenschaft? Diese hat zwar bisher dieses ganze Problem auch noch nicht richtig aufzuhellen vermocht, aber es ist ihr doch gelungen, da an dem einen Zipfel und dort an dem andren, nachzuweisen, daß in der Tat in dem privaten System unsrer Stadterweiterung vieles faul und daß energisches öffentliches Eingreifen dringend vonnöten ist. Und nun, wenn wir die Ergebnisse unsrer Forschungen in diesem Buche heranziehen, sehen wir, daß diese ganze Meinung in ihrer Grundrichtung allerdings durchaus richtig und auf dem rechten Wege ist. Das, was die Volksmeinung und die Tagesliteratur etwas unklar und unvollständig „die Bodenspekulation" nennen, ist nichts andres als das System der üblichen privaten Stadterweiterung, ist dieses von uns geschilderte und kritisierte System, welches den Boden, die Daseinsgrundlage ungezählter kommender Geschlechter, der privaten Spekulation ausantwortet, welches den ungerechtfertigten Gewinn der wenigen und weichenden zufälligen Eigentümer des Bodens höher achtet als die Wohlfahrt der großen und bleibenden Massen, und welches wirtschaftliche Freiheit da anwendet, wo durchgreifender Zwang unerläßlich wäre, zugleich aber doch auch wieder diese wirtschaftliche Freiheit in kurzsichtigster Weise beschränkt. Auf diese Weise, wenn wir das, was populär „die Bodenspekulation" genannt wird, gleichsetzen mit dem bei uns üblichen System der privaten Stadterweiterung, wird uns dann allerdings das Verdammungsurteil über „die Bodenspekulation" nicht nur klar, sondern wir stimmen auch von ganzem Herzen darin ein. Denn dann wissen wir, gestützt auf unsre umfangreichen Forschungen hier, erstens, daß diese Art „Bodenspekulation" mit Notwendigkeit zu ungeheuerlichen Baustellenpreisen und zu unsäglichem Unheil aller Art führt, und zweitens, daß sehr wohl ein andres, ein öffentlich-rechtliches System

der Stadterweiterung denkbar ist, das dem ersteren an Billigkeit, Sauberkeit und Zweckmäßigkeit weit, weit überlegen ist. Unser Herz aber sehnt sich, das zur Tat und zur Wirklichkeit werden zu sehen, was wir bisher nur erst im Geiste geschaut. Und deshalb, wenn das allgemeine Drängen gegen „die Bodenspekulation" auch nur erst unklar und dumpf ist, so sagen wir: der Buchstabe tötet, aber der Geist macht lebendig! Es kommt nicht darauf an, jede einzelne von den manchmal recht törichten populären Behauptungen über „die Bodenspekulation" zu verteidigen oder gar zu verwirklichen, wohl aber darauf, dem tief innerlich berechtigten und sittlichen Kern dieser großen Volksströmung allen gelehrten Tüfteleien gegenüber zur Anerkennung und zum Siege zu verhelfen!

Neuntes Kapitel.

An ihren Früchten sollt ihr sie erkennen!

1. Einleitung.

„An ihren Früchten sollt ihr sie erkennen!" dieser große Richterspruch über Welt und Menschen gilt auch für die Zustände und Verhältnisse unsres Stadterweiterungswesens. Wir haben bisher im 7. Kapitel gesehen, wie sich die Bildung der Bodenpreise unter der Herrschaft unsrer üblichen privaten Stadterweiterung*) gestaltet, haben auch im 8. Kapitel einige andre Folgen dieses Stadterweiterungssystems festgestellt; nun aber gilt es, unter Verwertung dieser Ergebnisse, namentlich derjenigen über die Bildung der Bodenpreise, möglichst den ganzen, überraschend weiten Umkreis der direkten und indirekten Folgen unsres Stadterweiterungssystems zu beleuchten und auf diese Weise — sagen wir es gleich von vornherein — das ungeheuere Schuldkonto dieses Systems klarzustellen.

Wenn wir nun dies im folgenden unternehmen, so gehen wir dabei von einigen Voraussetzungen aus, die wir hier angeben und bezeichnen müssen. Erstens reden wir in diesem Kapitel zunächst nur von größeren Städten, etwa von 50000 Einwohnern an, jedoch beziehen sich unsre Ausführungen zugleich auf die näheren Vororte solcher Städte. Sie werden jedoch dort nicht immer und oft auch nur in mehr oder minder abgeschwächtem Grade zutreffen; wir müssen es jedoch im

*) Wir gebrauchen auch in diesem Kapitel die Ausdrücke öffentliche und private Stadterweiterung im Sinne der Begriffsbestimmung oben S. 317/8.

allgemeinen unsren Lesern selber überlassen, hier die Grenzen der Anwendbarkeit zu ziehen. Im übrigen werden wir uns über die Anwendung unsrer Ausführungen auf kleinere Orte hier und da schon bei den einzelnen Darlegungen und kurz zusammenfassend am Schlusse äußern. Im allgemeinen sind wir ferner von der bei uns ja zutreffenden Voraussetzung des weiteren Anwachsens der Orte, von denen wir reden, ausgegangen; jedoch soll damit nicht gesagt sein, daß unbedingt bei jeder einzelnen Ausführung diese Voraussetzung gemacht worden ist. Auch in dieser Beziehung muß dem Leser das eigne Urteil überlassen bleiben; doch würde sich ohne die genannte Voraussetzung immerhin recht viel in unsren Ausführungen ändern.

Zweitens legen wir (auch für die eben bezeichneten Vororte!) unsren Ausführungen über die Folgen des privaten Stadterweiterungssystems zugrunde das in unsren größeren Städten zurzeit herrschende private Stadterweiterungssystem; wir sehen also ab von den Wirkungen, die sich, ohne daß man grundsätzlich den Boden der privaten Stadterweiterung verläßt, mittelst einer Verbesserung dieses Systems, mittelst einer reformierten privaten Stadterweiterung erzielen ließen und halten uns also einfach nur an das Bestehende.

Für den Gang der privaten Stadterweiterung in größeren Städten nehmen wir in den Grundzügen die Darstellung für Dresden in unsrem 6. Kapitel als allgemeingültig an; indes wird wohl in einer Anzahl der hier in Rede stehenden größeren Städte das System der Aufschließung durch Bauende verbreiteter sein und gewesen sein, als wir es für Dresden festgestellt haben; auch die Einwirkung der öffentlichen Faktoren, insbesondre der Gemeinde, wird wohl in so manchem Orte, namentlich in den Vororten, sich etwas anders gestaltet haben.

Die wichtigste Voraussetzung aber, die wir machen, ist die, daß in den in Rede stehenden größeren Städten mit den näheren Vororten im allgemeinen, von gewissen Ausnahmen abgesehen, die bekannten hohen Preise für Baustellen wie für Bauland herrschen, und zwar nicht etwa zufällig, sondern als notwendige Folge der herrschenden privaten Stadterweiterung. Eine nähere Begründung hierfür brauchen wir hier nach den langwierigen Ausführungen des 7. Kapitels nicht zu geben; unsre Aufgabe hier ist vielmehr, zu zeigen, zu welchem Fluche für unsre Entwicklung die herrschende private Stadterweiterung gerade durch dieses Mittelglied der hohen Bodenpreise geworden ist und noch immer weiter wird. Die Ausdrücke Baustelle und Bauland gebrauchen wir hier und in diesem Kapitel überhaupt im Sinne der Begriffsbestimmung Seite 208.

Endlich nehmen wir, da ja auch die Übelstände und Folgen, die wir

zu schildern gedenken, schon längere Zeit zurückreichen, in Übereinstimmung mit der offenkundigen Entwicklung auch für die eben dargelegten Voraussetzungen an, daß sie bereits längere Zeit gegeben gewesen sind.

Im übrigen behandelt dieses Kapitel ein außerordentlich ausgedehntes Gebiet, und doch müssen wir uns kurz fassen, schon um nicht ermüdend zu wirken. Wir werden uns daher öfters damit begnügen müssen, die Dinge gewissermaßen nur anzuschlagen, ohne sie näher auszuführen. Ganz unmöglich vollends ist es uns, die Ausdehnung der einzelnen Übelstände, die wir als Folgen unsres Stadterweiterungssystems aufzeigen wollen, im genaueren zu bestimmen. Unsre Aufgabe ist hier nur, auf diese Folgen hinzuweisen und sie im allgemeinen glaubhaft zu machen; sich näher und im einzelnen mit ihnen zu befassen und so insbesondre auch ihren Umfang näher festzustellen, muß der fortschreitenden Forschung überlassen bleiben. Ebenso wollen wir auch nicht behaupten, gerade was dieses Kapitel anlangt, daß wir überall ganz exakt wissenschaftlich vorgehen; im Gegenteil, wir bevorzugen unter dem Drang verschiedner Umstände hier vielfach eine mehr feuilletonistische Darstellungsweise. Ferner legen wir naturgemäß das Hauptgewicht auf die Begründung und Darstellung der Übelstände, während wir die ja schließlich auch vorhandnen Lichtseiten stark zurücktreten lassen; wir sind hier absichtlich mehr Staatsanwalt als Richter. Endlich glauben wir auch keineswegs, trotz der mannigfachen Gesichtspunkte, die wir nachstehend vorbringen, daß wir das große Becken der Folgen unsres Stadterweiterungssystems vollständig ausgeschöpft hätten.

2. Mietkasernensystem, öffentliche Parks und Spielplätze, Absperrung von der Natur u. dgl. m.

Hohe Baustellenpreise zwingen zu starker baulicher Ausnutzung der betreffenden Bauplätze, das ist eine bekannte Sache. Der einmal gezahlte oder vielmehr in der Regel ja größtenteils durch hypothekarische Belastung realisierte Preis der Baustelle muß durch die Mietzahlungen der Bewohner des künftigen Gebäudes verzinst werden, und da die Mieten sich selbstverständlich nicht beliebig erhöhen lassen, so muß natürlich eine um so größere Zahl von Wohn- und Geschäftsräumen, welche Miete tragen und den Bodenpreis verzinsen helfen, auf ein und derselben Grundfläche zusammengehäuft werden, je teurer diese Grundfläche ist. So ergibt sich aus den hohen Bodenpreisen die Übereinandertürmung von 3, 4 und 5 Geschossen, die Einschachtelung möglichst vieler Wohnungen usw. in jedem einzelnen Geschosse und die Aufführung großer Seiten- und Hintergebäude ganz von selbst. So verschwinden die blühen-

den Gärten und die behaglichen weiten Höfe der hier wirklich vielfach „guten alten Zeit", denn sie tragen ja keine Zinsen! So werden die Staatsbürger eines großen Reiches hinuntergepreßt in feuchte und dunkle Kellerwohnungen oder hinauf in schwer zugängliche, der Hitze und der Kälte besonders ausgesetzte Dachräume, denn das gierige Ungetüm Bodenpreis verlangt Ausnutzung bis zum äußersten. So reckt und breitet sich das widerwärtige System der Mietkaserne weithin in deutschen Landen aus, ein Hohn auf jede wirkliche Kultur und eine schwere Gefahr für die Zukunft! Gewiß wird man in den hohen Baustellenpreisen nicht die einzige Ursache dieses Systems suchen dürfen, aber eine Hauptursache desselben bilden sie doch und eine, der erst die so recht eigentliche, verhängnisvolle Ausgestaltung des Systems zu danken ist.

Es handelt sich hier ja schließlich um bekannte Dinge, aber es wird doch nützlich sein, für den Zusammenhang zwischen hohen Baustellenpreisen und Mietkasernensystem einige besonders bezeichnende Stellen aus der neueren Literatur anzuführen.

Schon 1894 schrieb der Königl. Baurat Unger-Hannover in einer kleinen Schrift: „Kommt der Krach?" (Hannover, Manz & Lange, 1894) auf Seite 16 in Beziehung auf die Stadt Hannover folgendes:

„Unter den bis zum 1. Dezember 1890 gezählten Häusern befindet sich noch eine überwiegende Menge älterer, welche nur 2 bis 3 Geschosse und keine Unterteilungen in denselben, daher nur 2 bis 3 Wohnungen für etwa 10 bis 15 Personen besitzen. Da mit solcher Einrichtung aber gegenüber der außerordentlichen Steigerung der Bauplatzpreise eine angemessene Rente nicht mehr zu erzielen ist, ging der Bau derartiger Häuser sehr zurück, und besteht die große Mehrzahl der neuesten Wohnhäuser aus solchen, welche 4 bis 5 Wohngeschosse und in jedem derselben 2, ja 3, zusammen also 8 bis 15 Wohnungen besitzen, während nach der Zählung von 1890 nur 4 Wohnungen auf 1 Haus kamen. Wird ferner die Durchschnittszahl von 5 Personen auf 1 Haushaltung bzw. Wohnung festgehalten, so sind also diese neuen Häuser geeignet, statt der bisher im Durchschnitt auf 1 Haus kommenden 18 Personen deren 40 bis 75 aufzunehmen."

Weiter die Villenkolonie Grunewald in der unmittelbaren Nachbarschaft von Berlin! Sie war nach Paul Voigt ursprünglich als Sitz der geistigen, aber doch immerhin nur mit mäßigen Mitteln ausgerüsteten Aristokratie von Berlin gegründet. Hören wir, was dieser Autor in seinem nun schon so vielfach von uns benutzten Werke „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" ca. 1900 über die Entwicklung der Kolonie sagt (S. 249 und 250):

„Bei der Höhe der Grundpreise in der Kolonie ist schon jetzt eine Baustelle von 1/2 Morgen selbst in den entlegensten Straßen unter 25000 M. nicht zu

haben, und sie kostet in besserer Lage sogar 35—40000 M., in den Hauptstraßen, wo sich große Miethäuser eingebürgert haben, auch schon 50—60000 M. Wer das bescheidenste Besitztum im Grunewald erwerben will, muß also mindestens 1000 M. an Grundrente*) jährlich aufbringen, zu denen noch wenigstens derselbe Betrag für Verzinsung des Baukapitals tritt. Wer bei Gründung der Kolonie an jährlicher Miete 3—4000 M. — der übliche Preis einer geräumigen Wohnung in den eleganten Straßen von Berlin W. — aufbringen konnte, war dafür in der Lage, sich im Grunewald eine geräumige, komfortable Villa für 40000 M. zu erbauen und ein Grundstück von ein bis zwei Morgen zu erwerben.**) Ein solches Grundstück in besserer Lage kostet jetzt 80—120000 (1 Morgen) oder 160—240000 M. (2 Morgen). Die Grundrente allein beträgt also 3200—9600 M. und der gesamte Aufwand für dieselbe Wohnung statt wie ursprünglich 3200—4000 M. nunmehr 5600—12000 M. Sogar der Besitz eines halben Morgen Landes (40—60000 — 16—2400 M. Grundrente) macht die eigene Villa teurer als die Mietwohnung in Berlin W. Dabei ist ein weiteres Steigen der Bodenpreise angesichts des ganzen Charakters der geschilderten intensiven Terrainspekulation mit Sicherheit zu erwarten. Die zukünftige Entwicklung der Kolonie wird dadurch jedenfalls in unerfreulicher Weise beeinflußt werden. Die hohen Bodenpreise werden eine immer intensivere Ausnutzung des teueren Baulandes, eine immer stärkere Einbürgerung des großen Miethauses erzwingen und dadurch den eigenartigen Charakter der Kolonie allmählich vernichten. Namentlich in den Hauptstraßen wird das große Landmiethaus die typische Bauart werden, und selbst in den Nebenstraßen dürften bei einer weiteren erheblichen Steigerung der Bodenpreise größere Wald- und Gartenkomplexe nur für die Spitzen der Berliner Plutokratie erschwinglich sein.

Diese Entwicklung kündigt sich schon jetzt in der Erhöhung der durchschnittlichen Bewohnerzahl eines Hauses an, die durch die Vermehrung der großen Mietlandhäuser herbeigeführt wird. Während Ende 1895 auf ein Haus im Grunewald im Durchschnitt 7,9 Bewohner und 1,5 Haushaltungen kamen, betrug die durchschnittliche Bewohnerzahl Ende 1897 schon 10,4 Personen in 2,1 Haushaltungen, während in London im Durchschnitt nur 8 Personen auf ein Haus entfallen.

Durch die Terrainspekulation ist die Villenkolonie Grunewald geschaffen worden; die fortgesetzte Spekulation wird sie in ihrer Eigenart auch wieder zugrunde richten."

---

*) D. h. 4% Verzinsung des Kaufpreises für 1/2 Morgen (25000 M.). Die Baukosten einer sehr einfachen Villa betragen wenigstens 20000 M., Verzinsung und Unterhaltung auch mindestens 1000—1200 M.

**) Zinsen und Unterhaltskosten der Villa: 6% 2400 M., Grundstück 1 Morgen 20000 M.; Verzinsung 4% 800 M. Begnügte er sich mit einem halben Morgen, so wohnte er sehr viel schöner und billiger als in Berlin W.

Doch vielleicht steht es in **kleineren Städten** besser. Sehen wir zu! Da haben wir die gleichfalls von uns schon benutzte Arbeit von Dr. **Mewes** über „Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in **Freiburg** i. B. während der letzten 40 Jahre (1863—1902)“, erschienen 1905. (Karlsruhe, Verlag der Braunschen Hofbuchdruckerei, 2 M.) Da lesen wir auf Seite 69 über Freiburg folgendes:

„. . . Dagegen lassen einzelne Erscheinungen derart, wie sie oben als Symptome einer Überspekulation bezeichnet wurden, darauf schließen, daß besonders in der neueren Zeit hier die beiden Werte übermäßig in die Höhe getrieben worden sind. Dahin gehört der Umstand, daß das neuerliche Anwachsen der Stockwerkzahl nicht einem mit zunehmender Zusammendrängung eintretenden **Bedürfnisse** entsprechend ist, sondern hohen Bodenpreisen. Wie schon früher bemerkt wurde, haben die vier- bis fünfstöckigen Gebäude nicht in der Innenstadt oder den älteren Stadterweiterungsgebieten ihren Ausgang genommen, sondern in der neuen westlichen Stadterweiterung (Stühlinger); und die Übertragung der hohen Stockwerkzahl auf die älteren Stadtteile durch Stockaufbauten ist ganz entsprechend nicht dann am lebhaftesten vor sich gegangen, wenn die Bautätigkeit stockte und Wohnungsknappheit herrschte, sondern wenn die spekulative Bautätigkeit am höchsten stand. Die Bodenpreise waren eben in jenem Gebiete künstlich auf eine derartige Höhe gebracht, daß bei dem Stande der erzielbaren Mieten eine Rentabilität der Häuser nur zu erreichen war durch Steigerung der vertikalen Bodenausnutzung bis zur äußersten zulässigen Grenze. Während bisher die gesunde Wohnsitte sich gegen eine stärkere Zusammenhäufung von Menschen in einem Hause gesträubt hatte und in den von den wohlhabenden Schichten bewohnten (oder für sie berechneten) Stadtteilen auch weiterhin mehr oder weniger ablehnend verhielt, zwang die im Stühlinger sich ansiedelnden geringer bemittelten Klassen der in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre erneut auftretende Mangel an Kleinwohnungen, sich an vielgeschossige Häuser und Hinterhäuser zu gewöhnen. Daß aber die Höhe der Bodenpreise das prius, nicht das posterius war, das sich etwa aus der Notwendigkeit ergeben hätte, schnell eine größere Menschenzahl unterzubringen, geht mit Sicherheit aus der Art und Weise hervor, wie sich dort die Bodenwerte entwickelten. . . .“

Endlich schließen wir die Reihe mit einigen Stellen aus der Schrift von Dr. Meyer über **Gießen** („Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Gießen in den letzten 25 Jahren.“ Gießen 1903.). Dort heißt es zunächst auf Seite 26:

„. . . Für die Etagenhäuser ist es von vornherein klar, daß sie, soweit sie in dem letzten Jahrfünft erbaut sind, durchweg infolge der Bodenpreise und der erhöhten Baukosten höher errichtet werden als in früheren Jahren. . . .“

Weiter auf Seite 29:

„. . . Ferner haben die erhöhten Bodenpreise dem „kleinen Mann“ in Gießen die Wohnung verteuert. Solange noch hier die Preise auf dem Durch-

schnittssatze der achtziger Jahre standen, der höchstens zweistöckige Häuschen zuließ — wir denken hierbei an die in vielen peripheren Straßenteilen stehenden Häuschen aus damaliger Zeit —, waren manche Angehörige aus kleinem Beamten- und Arbeiterstand in der Lage, sich ein Grundstück zur Bebauung zu erwerben. Einmal durch die steigende Grundrente, dann aber auch durch die erhöhten Baukosten ist dieses seit jener Zeit ausgeschlossen. Daher die Erscheinung, daß kleine Häuser eigentlich kaum noch gebaut werden und auch nicht mehr vorteilhaft erbaut werden können. Denn diese Leute mit geringem Kapital und kleinem Wohnungsbedürfnis haben ihrerseits nicht Lust, in teuren Einzelhäuschen zu verbleiben. So findet auch jene Beobachtung ihre Erklärung, daß in Gegenden für mindere Wohnungen neben den alten niedrigern numehr, nachdem die Grundpreise in die Höhe gegangen, höhere Häuser erbaut sind, deren Besitzer aber kaum noch ein „kleiner Mann“ ist. . . .“

Und einen Ausblick in die Zukunft, wie sie sich bei ungehindertem Auswirken der den Bodenpreis steigernden Tendenzen für Gießen gestalten müßte, geben die Seiten 45 und 46 mit folgenden Ausführungen:

„. . . Die bauliche Ausgestaltung der Stadt wird ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen werden. Es würde uns mehr und mehr der charakteristische Lückenbau beschert werden, der heute noch eine Seltenheit in Gießen ist. Die Zahl der Stockwerke wird so vermehrt werden, wie es die Bauordnung noch eben zuläßt und wie uns die Landgrafenstraße mit ihren recht modernen Zinsburgbauten und Hypothekentürmen, die auf teurem Grunde errichtet sind, zeigt. Die hohe mechanische Steigleiter der Gießner Feuerwehr reicht für diese Turmbauten bereits nicht mehr aus, wie uns ein Fachmann erzählte. Familienhaus und Flachbau schwindet dann noch mehr als bisher, und damit die Leistungsfähigkeit weiter Bürgerkreise, für welche die Steuern in die Höhe gehen. Der großen Masse der Mieter wird dann ein kleiner, organisierter Stand berufsmäßiger Hausbesitzer gegenüberstehen, die bei der Ausbildung und Leichtigkeit des Hypothekarkredits mit geringer Anzahlung Häuser erwerben und dann praktisch nur Verwalter und Handlanger des Grundkapitalisten sind. Dann hält der bis heute in Gießen unbekannte Mittelsmann, der Hausagrarier, seinen verderblichen Einzug, und er ist gezwungen, aus der Bedarfsdeckungswirtschaft eine Erwerbswirtschaft zu machen zugunsten seiner Gläubiger, die ihn als Prügelknaben vorschieben. Mit seinem Eintritt in Gießen erscheinen auch die Forderungen, die den kapitalistischen Großbetrieb auszeichnen, also auch das Streben nach möglichst großem Gewinne. Wer das Buch über Berliner Verhältnisse, die Eberstadt einer vernichtenden Kritik unterzogen hat, gelesen, kennt auch die zukünftigen Gießner Zustände, die heute freilich noch in weiter Ferne liegen. . . .“

Die Übel des Mietkasernensystems sind oft geschildert worden; wir begnügen uns daher hier im allgemeinen damit, nur stichwortartig auf sie hinzuweisen und gehen nur auf ein paar Gesichtspunkte näher ein. Die Mietkaserne bringt, wie schon im vorigen Kapitel

kurz erwähnt worden ist, für die große Masse der Bevölkerung die Unmöglichkeit mit sich, ein eigenes kleines Eigentum zu erwerben und verhindert so auch alle die zahllosen sittlichen Einwirkungen, die sich aus einem solchen ergeben. Dafür stellt sie eine relativ kleine Zahl mehr oder minder gewerbsmäßiger Hausbesitzer der großen Masse der Mieter gegenüber und gestaltet so, unter Ausschaltung der mehr menschlichen Momente, auch das Verhältnis zwischen Wirt und Mieter zu einem überwiegend kaufmännischen, nüchtern berechneten, im wesentlichen auf Barzahlung gerichteten, das es an sich nicht zu sein brauchte und früher gewiß auch großenteils nicht gewesen ist. Auch wird sich nicht leugnen lassen, daß die Mietkaserne durch ihren ganzen Charakter und durch die große relative Vermehrung der Mieter gegenüber den Eigentümern das Nomadentum, die geringe Seßhaftigkeit der städtischen Bevölkerung außerordentlich befördert. Auch die so vielfach anzutreffenden, mit Recht beklagten, übertrieben strengen Hausordnungen und rigorosen Hausbesitzer-Mietverträge haben ihre Wurzel zum großen Teil in der Mietkaserne, denn ein Eigentümer, der sich dauernd darauf einrichten muß, es mit einem ganzen Haufen von Mietern zu tun zu haben, statt wie in den kleinen Häusern der alten Zeit allenfalls mit einer oder zwei Mietparteien, muß sich natürlich schon in seinen Vertragsbestimmungen ganz anders vorsehen als dieser letztere. Ferner übt die Mietkaserne sehr fatale Wirkungen auf das Baugewerbe aus, indem sie den Bestellungsbau mäßig bemittelter Leute, die ein kleines Eigentum zu haben wünschen, fast ganz ausschaltet, die Verbindung mit Kapitalisten für den Baugewerbetreibenden fast unumgänglich macht und den Bauschwindel befördert.

Der größte Schaden jedoch beinahe, den uns die Mietkaserne zufügt, ist die A b s p e r r u n g v o n d e r N a t u r; doch gilt es hierbei, die Sache nicht aus einem verkehrten Gesichtswinkel anzusehen. Die Ursache, welche die Bewohner der größeren Städte und vielfach auch die ihrer Vororte von der Natur absperrt, ist der hohe Bodenpreis, aber freilich gewinnt die Sache dann ihre konkrete, uns allen ja sattsam bekannte greuliche Verwirklichung und Ausgestaltung eben durch das Mietkasernensystem mit seinen hohen Häusern, seinen Seiten- und Hintergebäuden u. dgl. m. Dieses Mietkasernensystem seinerseits trägt dann wiederum auch zur Steigerung der Bodenpreise bei, indem es anschaulich macht, welche wunderbaren Goldströme sich aus einem einfachen Sandacker in der Erweiterungszone der Städte hervorlocken lassen, wenn man nur rücksichtslos genug ist, und indem es die Gier erweckt, diese Goldströme überall zum Fließen zu bringen. Die derart durch den hohen Bodenpreis erfolgende Absperrung von der Natur äußert

sich zunächst und vor allem in der Verkleinerung, ja in dem völligen Verschwinden der Hausgärten und ebenso der geräumigen großen Höfe. Und während so diese guten Dinge immer kleiner und kleiner werden, ärger noch als die Semmeln in den Zeiten der Teuerung, wächst die Zahl der auf sie Angewiesenen immer mehr, eben durch die Vergrößerung der Häuser und die dichtere Bebauung der Grundstücke. Und statt ein bis zwei Dutzend sehnsüchtiger Augen wie früher schauen jetzt unter Umständen hundert und mehr solcher auf das kleine grüne Fleckchen, das sich heutzutage in unsren Großstädten Garten nennt.

Besondrer Beweise für diese ganze Entwicklung bedarf es angesichts der schamlosen Nacktheit, mit der diese Zustände uns in unsren größren Städten ihre Blößen zukehren, nicht. Immerhin sei angemerkt, daß z. B. vor einigen Jahren in einer Sitzung der Breslauer Stadtverordneten nach einem Berichte der Schlesischen Zeitung in bezug auf Breslau lebhafte Klage darüber geführt wurde, „daß es Grundstücke gebe, in denen auf ein Vorderhaus zwei, drei, selbst vier hintereinander liegende Hinterhäuser kommen, daß der Besitz eines Gartens ein unerschwinglicher Luxus werde, den sich naturgemäß keiner von den zahlreichen Bauunternehmern gönne, der ein Grundstück nur bebaue, um mit Vorteil zu verkaufen, daß wir trostlose „Armeleutefassaden" hätten, daß es keinen allmählichen Übergang von der Stadt zum Lande mehr gäbe, daß vielmehr unvermittelt an fünfstöckige Mietkasernen das unbebaute Ackerland stoße usw." Sehr bezeichnend ist auch, daß der Architekt Endell-Berlin in einem Vortrage vor einiger Zeit u. a. ausführte, daß wir infolge unsrer Bauweise mehr und mehr zu „Zimmertieren" würden. In der Tat, es fehlt nicht viel daran! Besonders bedenklich ist aber noch dabei, daß die hohen Bodenpreise sich jetzt ja auch schon mehr und mehr auf die von der Siedlung begünstigteren Gebiete weit außerhalb der eigentlichen Gemarkungen der größren Städte erstrecken und daß daher die angeführten Wirkungen auch dort allgemach zu erwarten stehen. Man vergleiche hierzu unsre Ausführungen oben Seite 76—83.

Aber der hohe Bodenpreis begnügt sich nicht damit, uns den Hausgarten und den geräumigen Hof zu rauben, sondern er macht auch die Anlage genügend zahlreicher und hinreichend großer öffentlicher Parks sowie auch namentlich von Spiel- und Tummelplätzen für Volks- und Jugendspiele außerordentlich schwierig, ja geradezu unmöglich. Und doch wären diese Dinge gerade angesichts der eben geschilderten Entwicklung unsrer größren Städte doppelt notwendig. Wenn schon nicht direkt am Hause, so müßte dann doch wenigstens irgendwo in schnell erreichbarer Nähe ein Ort sein, wo man sich in der Stille eines Stückes Natur ausruhen und erquicken kann und wo auch

hinreichend Platz und Gelegenheit ist, den Leib in rüstiger Bewegung zu tummeln. Aber es liegt auf der Hand, daß der gierige Bodenpreis, der uns in die hohen Mietkasernen sperrt, uns auch hier den Zugang wehrt. Wie kann man in neuen Stadtteilen große Parks und freie Plätze in wirklich genügender Zahl anlegen, wenn jeder Quadratmeter mit 10, 20, 30 Mark und noch mehr bewertet werden muß! Und noch viel schlimmer stände es um uns in dieser Beziehung, wenn wir nicht in vielen unsrer Städte aus früheren Zeiten, die von andren Verhältnissen und Grundsätzen ausgingen, schöne alte Park-, Garten-, und Platzanlagen hätten. So hat vor allem der fürstliche Absolutismus in einer Reihe unsrer Städte wunderschöne Anlagen geschaffen, und eine große Zahl andrer Städte verdankt die Tatsache, daß es nicht noch viel schlimmer um sie in der in Rede stehenden Beziehung bestellt ist, dem Umstande, daß seinerzeit bei der Beseitigung der Befestigung dieser Städte Wall- und Grabenanlagen in schöne Promenaden umgewandelt wurden. Wie kläglich trotzdem unsre Zustände sehr vielfach sind, dafür nachstehend einige Belege.

Bei Rudolf Eberstadt, „Städtische Bodenfragen" (1894, Karl Heymanns Verlag) lesen wir auf Seite 28/29 und 30/31 über Berlin folgendes:

„. . . Welch dringendes Bedürfnis sind freie Plätze für Berlin, das an Dichtigkeit der Bebauung seinesgleichen nicht hat unter allen Großstädten! Jeder Gang durch die Stadt predigt die Notwendigkeit solcher Anlagen. Die Kinder spielen in der staubigen Straßenluft, auf Bürgersteigen und Fahrdämmen, von den Passanten umgestoßen, von den Fuhrwerken vertrieben; und wehe vollends der kleinen Schar, die den Hausflur ihrer Mietkaserne zum Schauplatz ihrer kindlichen Spiele und armseligen Tauschgeschäfte macht. Dann tritt der Hauswirt in männlich edle Tätigkeit, und das kleine Volk flüchtet aufgescheucht in den nächsten Torweg, um nach einer Viertelstunde von einem anderen der privilegierten Müßiggänger verjagt zu werden.

Wenn zum wenigsten die vorhandenen Plätze der Bevölkerung nutzbar gemacht würden! Doch dagegen sträubt sich das künstlerische Gefühl der Gartenverwaltung, die im Gegensatz zu ihrer architektonischen Schwester nur ästhetische Rücksichten kennt. Die Grundfläche jedes Platzes wird in sinnreiche Dreiecke und Quadrate abgeteilt und durch eiserne Barrieren sorgsam von jeder Betretung abgesperrt. Für die Erholungsbedürftigen aber bleiben im besten Falle vier Querwege und ein paar Bänke. . . ."

„. . . Für die Erholung der Hunderttausende, die von der Luisenstadt bis zum Wedding wohnen, ist durch ein halbes Dutzend abgesperrter Plätze und durch kränkelnde Straßenbäumchen gesorgt. Das eigentliche Programm der Stadtbehörde ist unerfüllt geblieben, und was an seine Stelle trat, ist wertlose, täuschende Spielerei. Das Beste, was geleistet wurde, ist immer noch

verfehlte Arbeit: die Gartenverwaltung läßt Dekorationsstücke schaffen — Erholung für das Auge, aber nicht für die Lungen.

Dem Notstand in der Wohnungsfrage steht der Mangel an Freigärten und Spielplätzen würdig und ergänzend zur Seite. Das eine wie das andere ein flammendes Zeichen der Gesinnung, mit der die herrschende Mehrheit in Berlin den Bebauungsplan festlegte. . . ."

Ähnlich lasen wir in einem Aufsatze von Professor Hüppe in Prag in der Deutschen Medizinischen Wochenschrift vor einigen Jahren, den wir nach der Vossischen Zeitung zitieren, u. a. folgendes:

„. . . In den deutschen Städten ist der Mangel an Plätzen überall ein ganz außerordentlich großer und die Benutzung der Plätze zu ihrem wirklichen Zwecke meist gar nicht gestattet durch alle möglichen Verbote, was auf den Plätzen nicht geduldet werden soll. Für behäbige Bierphilister, die sich nach einem kleinen Spaziergang ausruhen müssen, oder für mehr oder minder verschämte oder unverschämte Dienstmädchen mit ihren Begleitern in Zivil und Uniform sind die Plätze wirklich nicht so dringend nötig. Aber was uns überall fehlt und worin wir hinter England in ganz bedauerlicher Weise zurückstehen, das sind Plätze, auf denen die Jugend, sowohl die schulpflichtige als auch die der Schule entwachsene, wirklich spielen kann, richtige Tummelplätze, die der Volksgesundung dienen. In Ländern, in denen, wie in Preußen, bereits mehr als die Hälfte der ganzen Bevölkerung in Städten wohnt, sind solche Plätze eine einfache Notwendigkeit für die Erziehung einer kräftigen Generation, wenn die Stadt nicht das Grab der Bevölkerung werden soll. Daneben bedarf man selbstverständlich schon aus ästhetischen Gründen kleinerer Schmuckanlagen und Parks zur bloßen Erholung, die aber unschwer mit der ersten Forderung in Einklang gebracht werden können. Es wäre wünschenswert, wenn sich bei dieser passenden Gelegenheit unsre Gesetzgeber endlich einmal etwas mehr mit der Frage beschäftigten, daß die Besonderheiten des städtischen Lebens auch Besonderheiten für die gesundheitliche Kräftigung und damit auch für wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der städtischen Bevölkerung verlangen. Bis jetzt wird diese Frage, die für die Zukunft unsres Volkes eine der allerwichtigsten ist, noch sehr oberflächlich behandelt. Auch den Staat kann man bedauerlicherweise nicht davon freisprechen, daß er diese Frage nicht immer richtig erfaßte. . . ."

Endlich zitieren wir aus einer Mitteilung des Zentral-Ausschusses zur Förderung der Volks- und Jugendspiele in Deutschland im Frühjahr 1906 noch folgendes:

„. . . Mehr und mehr verringert sich besonders in den größeren Städten die Zahl der Grundstücke, die sich für öffentliche Spielplätze eignen; und wo jene noch vorhanden sind, verwendet man sie städtischerseits der Regel nach für Bauzwecke oder zu gärtnerischen Schmuckanlagen. So wertvoll nun Anlagen auch für das Auge und für die Verbesserung der Luftverhältnisse sind, so erwächst doch besonders in den größeren und mittleren Städten, in denen das

Berufsleben die Arbeitskraft schneller abnutzt, für die Gemeinden zunehmend die Pflicht, auch für wirkliche Erholungsstätten zu sorgen, auf welchen jung und alt sich tummeln und wieder erfrischen kann. . . ."

Aber wir können auch gleich noch einige Belege dafür anführen, wo der Grund des Übels sitzt.

Dr. Hugo Lindemann (C. Hugo) sagt in seinem Buche „Die Deutsche Städteverwaltung" (Stuttgart, Dietz, 1901, S. 371) bei Erörterung der Umlegung und Zonenenteignung folgendes:

„. . . Die hohen Bodenpreise, deren Höhe ihrerseits zum guten Teile eine Folge der gemeindlichen Planfestsetzung ist, sind es ja in erster Linie, die zu den kurzsichtigen, die Anlage hinreichend großer und zahlreicher Plätze, breiter Promenaden usw. vernachlässigenden Bebauungsplänen geführt und Fehler der Gemeinden verschuldet haben, die sich dann später bitter rächen müssen. . . ."

Und er macht hierzu unter dem Strich noch folgende sehr interessante Anmerkung:

„So kosteten z. B. zwei im Bebauungsplane von 1862 vorgesehene Plätze (der Magdeburger und Teutoburger Platz) der Stadt Berlin 1170638,81 M. Dadurch abgeschreckt, ging das Bestreben der städtischen Behörden dahin, eine Beseitigung oder Einschränkung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Plätze herbeizuführen, die mit den vorhandenen Pläetzn ca. 253 Hektar, d. h. 4,3% des Weichbildes ausgemacht haben würden. In den meisten Fällen gelang es, die Beseitigung der geforderten Plätze zu erreichen."

Ein Zeugnis dafür, daß das Trauerspiel „Schwierigkeiten für Plätze u. dgl." für Berlin auch neuerdings noch nicht zu Ende gespielt ist, finden wir z. B. in einer Notiz des Berliner Tageblattes vom 12. März 1903 (Nummer 129). In ihr ist mitgeteilt, daß das Projekt eines Nordparks in Berlin in einer Plenarsitzung der Städtischen Baudeputation genehmigt worden sei. Es heißt dann aber: „Wie wir bereits früher mitteilten, ist dasselbe infolge der hochgeschraubten Kosten des Grunderwerbes von 114,4 ha auf etwa 38 ha zusammengeschrumpft." Daß auch in andren großen Städten ähnliche Schwierigkeiten bestehen, mögen folgende Belege beweisen. In dem Monatsblatt „Volksgeselligkeit" des bekannten Vereins „Volkswohl" in Dresden im September 1905 heißt es über den Lehrlingsverein in der Dresdner Vorstadt Löbtau, der eine Schöpfung des Vereins „Volkswohl" ist, folgendermaßen:

„Der Lehrlingsverein Löbtau hat auch im August seine regelmäßigen Sonntagsversammlungen fortgesetzt, trotzdem die Zahl der Anwesenden eine geringere war als sonst. Sommer und Sonne lockten viele hinaus in die freie Natur, und man kann es niemandem verdenken, wenn er sich im Sommer lieber im Freien ergeht, als sich in einen geschlossenen Raum setzt. Das ist es

aber gerade, was dem Verein in diesem Sommer noch gefehlt hat: ein Stück freier Boden unter freiem Himmel. Wohl wurde im Frühjahr der Versuch gemacht, eine Wiese oder einen Spielplatz für den Sommer zu sichern, doch wurde von privater Seite ein für den Verein unerschwinglicher Mietzins verlangt. . . ."

Ferner hatten wir in unsren Fragebogen über Mannheim (s. oben S. 171) auch die Frage aufgenommen, ob die Anlage von öffentlichen Parks, öffentlichen Spielplätzen und Anlagen dort auf erhebliche Schwierigkeiten infolge hoher Preise des unbebauten Bodens stoße, und darauf lautete die Antwort folgendermaßen: „Soweit die vorbezeichneten Anlagen nicht auf städtischem Grund und Boden ausgeführt werden können, verursacht deren Herstellung infolge der hohen Geländepreise große Schwierigkeiten, namentlich seit den letzten zehn Jahren."

In den Meggendorfer Blättern fand sich vor einiger Zeit folgende Anekdote: Bitterer Scherz. Der Realist: „Papa, was ist das, ein Park?" — „E Park! Nu, das is e' unausgenutztes Grundstück." Sehen wir recht zu, so werden wir finden, daß diese kurzsichtige, diese den Mammon zum Gott machende Auffassung des städtischen Grund und Bodens, die sich in dieser Anekdote ausspricht, unsrer ganzen Behandlung der städtischen Bodenfrage zugrunde liegt; und solange wir es nicht vermögen, uns grundsätzlich von ihr loszusagen, werden wir uns auch darein finden müssen, daß wir von der Natur abgesperrt werden, daß unsre Jugend und unsre Hoffnung verkümmern und daß wir mit ärmlichen Surrogaten abgespeist werden.

Man denke nun aber nur nicht, daß diese Absperrung von der Natur nur einfach die Nichtbefriedigung eines Bedürfnisses bedeute, das im Grunde eigentlich nur ein Luxusbedürfnis sei. Wie kann das ein Luxus sein, was bis vor kurzer Zeit den langen Generationen unsrer Väter und Vorväter, ja man sagt nicht zuviel, fast der ganzen bisherigen Menschheit selbstverständlich war: Licht und Luft, freier Zugang zur Natur, Beobachten und Verwachsensein mit ihrem Blühen und Welken, ihrem Werden und Vergehen! Daß die Volksgesundheit in ganz außerordentlichem Maße mit diesen Dingen zusammenhängt, ist selbstverständlich, und wir kommen in einem späteren Abschnitte noch darauf zurück. Hier möchten wir aber einmal betonen, was weniger anerkannt ist, welche unheilvolle Bedeutung die Zerschneidung des Zusammenhangs mit der Natur durch unsre hohen Bodenpreise und das Mietkasernensystem für die geistigen und seelischen Faktoren in uns hat.

Da ist zunächst einmal die ungeheure Einbuße an Lebensfreude, besonders auch für die Kinderwelt. Was hat denn die große

Masse der ärmeren Klassen in unsren großen Städten, die unter unsren Verhältnissen jeden Groschen umwenden muß, ehe sie ihn ausgibt, und für die weitere Ausflüge und Reisen infolge der Kosten seltene Ereignisse sind, was hat sie denn, wenn man sie vom Sonnenlicht und vom Grün der Natur, von einem eigenen kleinen Garten und von den tausend interessanten und erfreuenden Vorgängen abschneidet, welche schon ein kleines Stück Naturboden zu bieten vermag! Wenn man ihr die Linde und die Kastanie vor den Fenstern und den Weg in den benachbarten Busch nimmt? Tatsächlich regt sich denn auch in weiten Schichten unsres Stadtvolks mehr und mehr ein heißes Sehnen, den gegenwärtigen Verhältnissen zu entrinnen. „In unsrem Mittelstande", sagte Oberbürgermeister Adickes-Frankfurt a. M. im September 1900 in Trier auf der Jahresversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, „ist ein ungeheures Bedürfnis vorhanden, den Mietkasernen zu entrinnen. Ich weiß es von unsren Beamten und Lehrern, ich weiß es auch von andren — in andren Städten liegen ja auch schon hinreichende Erfahrungen darin vor —, wie groß die Sehnsucht ist, entweder allein ein Haus zu bewohnen oder mit wenigen Familien zusammen ein Haus teilen zu können und einen kleinen Garten dabei zu haben." Hören wir doch auch, was unsre Dichter sagen! Wie nachdenklich muß uns z. B. die nachfolgende Schilderung stimmen, die Wilhelm Raabe in seinem wundersamen Büchlein „Die Akten des Vogelsangs" auf Seite 7/8 gibt:

„. . . Die Nachbarschaft! Ein Wort, das leider Gottes immer mehr Menschen zu einem Begriff wird, in den sie sich nur mühsam und mit Aufbietung von Nachdenken und überdenken von allerlei behaglicher Lektüre hineinzufinden wissen. Unsereinem, der noch eine Nachbarschaft hatte, geht immer ein Schauder über, wenn er hört oder liest, daß wieder eine Stadt im deutschen Volk das erste Hunderttausend ihrer Einwohnerzahl überschritten habe, somit eine Großstadt und aller Ehren und Vorzüge einer solchen teilhaftig geworden sei, um das Nachbarschaftsgefühl dafür hinzugeben.

Wir zu unserer Kinderzeit hatten es noch, dieses Gefühl des nachbarschaftlichen Zusammenwohnens und Anteilnehmens. Wir kannten einander noch im „Vogelsang" und wußten voneinander, und wenn wir uns auch sehr häufig sehr übereinander ärgerten, so nahmen wir doch zu anderen Zeiten auch wieder sehr Anteil im guten Sinne an des Nachbars und der Nachbarin Wohl und Wehe. Auch Gärten, die aneinander grenzten und ihre Obstbaumzweige einander zureichten und ihre Zwetschen, Kirschen, Pflaumen, Äpfel und Birnen über lebendige Hecken weg nachbarschaftlich austeilten, gab es da noch zu unserer Zeit, als die Stadt noch nicht das „erste Hunderttausend" überschritten hatte, und wir: Helene Trotzendorff, Velten Andres und Karl Krumhardt, Nachbarkinder im Vogelsang unter dem Osterberge waren. Bauschutt, Fabrikaschenwege,

Kanalisationsarbeiten und dergleichen gab es auch noch nicht zu unsrer Zeit in der Vorstadt, genannt „Zum Vogelsang“. Die Vögel hatten dort wirklich noch nicht ihr Recht verloren, der Erde Loblied zu singen; sie brauchten noch nicht ihre Baupläne dem Stadtbauamt zur Begutachtung vorzulegen. Wir hatten von ihren Nestern unsre Hecken, Büsche und Bäume voll und unsre Freude daran; trugen aber dessenungeachtet nicht auf eine „Katzensteuer“ an, und schlugen oder schossen jeden wackern Kater tot, der nach seinem Rechte mal im Bauplan der guten Mutter Natur mit einem: „Immer und ewig Mäuse?“ herumstieg und von der sämtlichen Käfer-, Fliegen-, Raupen-, Schmetterlings- und Würmerwelt nicht nur als ein Wohltäter, sondern auch als ein Rächer geachtet wurde. . . .“

Und was sagt Gustav Frenssen in seinem Roman „Hilligenlei“, als er die Eindrücke schildert, welche der Vater des Haupthelden des Buches und ein Freund desselben, die beide in der kleinen Hafen- und Küstenstadt Hilligenlei in Holstein zu Hause sind, von Berlin haben. Da heißt es auf Seite 420:

„. . . Als sie aus der Friedrichstraße abbogen und in die öden, graden Straßen des Nordostens kamen, wurden sie bedrückt.

„Nun sieh doch!“ sagte der Alte. „Wenn du auf dem Deich von Hilligenlei stehst, was siehst du da? Du siehst Land und Sand, und das Meer bis Engelland, und darüber den Himmel so weit, daß dir bange wird. Aber dreh dich hier um: was siehst du? Es muß einer einen schweren Stumpfsinn im Kopfe haben oder eine eiserne Peitsche im Nacken, um in diesen tiefen Steinbrüchen zu hausen. . . .“

Und auf Seite 431:

„. . . Es war nach Feierabend, als sie den Nordosten verließen und die Invalidenstraße entlang gingen. Tausende von Arbeitern, Frauen, Kindern und Wagen füllten die Straße. Zuweilen erschien es wie ein unordentliches, aufgelöstes Heer, das sich ordnen wollte; dann wirrte es wieder hin und her, ziel- und zwecklos; zu beiden Seiten standen die hohen, steilen Mauern und engten und quetschten den Zug. Im Westen, in der hohen Ferne, leuchtete am weiten, freien Himmel die heilige Abendglut.

Kai Jans sah, wie sein Vater stillstand und staunend auf das mächtige Bild Menschenleben sah, und sagte traurig: „Von diesen Tausenden sind nicht hundert, die wissen, was der rechte Lebensinhalt ist. Sieh, das Rot am Himmel! Wie fern sind wir von Gott und von Natur, und darum von Glück. . . .“

Aber auch realere Faktoren als diese Gemütswerte, Dinge, die sich direkter in Geld und Einkommen umsetzen lassen, müssen auf die Dauer unter unsren Verhältnissen schwer leiden. Wir denken da insbesondre an die erschreckende **Verarmung in den eigentlich nächstliegenden Kenntnissen und Anschauungen** von den einfachsten und notwendigsten Dingen des Lebens, welche das Kind, die aufwachsende Jugend sich ohne besondren Unterricht aneignet und

aneignen soll. Es ist doch offenbar, daß in dieser Beziehung das, was man in den engen Mauern eines überfüllten Mietkasernenviertels lernen kann, etwa wie man Zeitungen austrägt oder wo man die billigsten Kartoffeln kauft, auch an praktischem Wert und Bedeutung nicht entfernt das zu erreichen vermag, was mehr ländliche und gartenmäßige Verhältnisse zu bieten vermögen. Den Zustand und die Vorteile des Dorfes in dieser Beziehung können wir ja natürlich nicht in die Stadt hereintragen, aber wir vermöchten ihnen doch die städtischen Verhältnisse erheblich mehr anzunähern. Was hier auf dem Spiele steht, spricht in vortrefflicher Weise eine Stelle aus dem Büchlein von Dr. W. Bode „Über den Luxus" (2. Auflage Seite 30/31, kürzlich erschienen) aus:

„. . . Die Bürschlein, die hier im Dorfe spielen, die dem Städter so blöde vorkommen, haben schon manchmal beobachtet, wie Korn gesät wird, wie es aufgeht, wächst, blüht, reift, wie es gemäht, gebunden, in die Scheuer geschafft und dann auf der Tenne gedroschen wird. Dann durfte das Bürschlein mit in die Mühle fahren und das Werk der Windmühle studieren. Zu Hause sieht er alle vierzehn Tage zu, wie der Backofen geheizt, der Teig bereitet und das Brot gebacken wird. Ganz von selbst macht es sich, daß er beobachtet, wie Schuster und Schneider, Zimmerleute und Maler, Schlosser und Schmied, Anstreicher und Schieferdecker, Gärtner und Fischer ihre Aufgaben lösen; auch das ganze Leben der Haustiere wird ihm vertraut: er kommt zu den Kühen, Pferden, Schafen, Gänsen, Enten und Hühnern praktisch ins richtige Verhältnis, wenn er auch theoretisch über die Verwandtschaft zwischen Mensch und Tier nichts zu sagen weiß. Was lernt man nicht alles beim Bauen eines Hauses! . . ."

Und demgegenüber vergleiche man, was ein gewiegter Schriftsteller und Beobachter unsrer sozialen Zustände, J. Corvey, vor einiger Zeit in der „Sozialkorrespondenz" in einem Artikel „Großstadtkinder und Natur" sagte:

„. . . Es ist unglaublich, wie eng der Gesichtskreis vieler Großstadtkinder ist. Namentlich in den ärmeren Bevölkerungsschichten fällt das auf; Altklugheit und Verschlagenheit in Dingen, die sich zwischen den Mauern der Mietkasernen ereignen, und ein geringes Verständnis für alles, was sich außerhalb dieser grauen Welt abspielt. Höchstens totes Wissen, aber keine lebendige Anschauung. Die Natur kennen diese Großstadtkinder vielfach nur aus der kümmerlichen Kopie derselben in den Schulgärten, zoologischen Gärten und Gartenkneipen, den Baum eigentlich nur als Kunstprodukt in derartigen und andren öffentlichen Anlagen. Nach einer in Berlin angestellten Ermittlung haben zahlreiche Kinder der dortigen Gemeindeschulen noch niemals ein Kornfeld oder einen Kartoffelacker gesehen und ebensowenig eine Lerche in Gottes freier Natur singen hören. . . ."

Sogar schon in kleineren Städten machen sich derartige Übelstände stark bemerkbar. In der Deutschen Volksstimme vom 20. Ok-

tober 1903 berichtete ein Lehrer in Nordhausen am Harz u. a. folgendes:

„. . . Es ist interessant, wie z. B. auch bei hiesigen Kindern sich bestätigte, was insbesondre Lehrer sächsischer Industrieorte gefunden haben:

Von 38 Sechsjährigen hatten, als sie zur Schule kamen, 10 keine Schäfchen, 20 keine Lerche, 8 keine Goldfischchen, 15 keine Häschen, 30 keinen Bienenkorb, 12 nicht das Rathaus, 24 nicht den Kohnstein, 12 keinen Nadelwald, 7 keine untergehende Sonne gesehen. 11 sahen nie ein Kaninchen, 5 kein lebendes Schwein, 9 keinen Kanarienvogel, 4 kein lebendes Mäuschen, 15 keinen Esel, 5 keinen Schwan, 15 keinen Storch, 12 kein Dorf.

Märchen kannten 18 nicht, den Regenbogen hatten 16 noch nicht gesehen, und 9 Kinder wußten kein einziges Gebet.

Dieser geistige Notstand kann sich nur aus den überaus ungünstigen schädlichen Wohnungsverhältnissen erklären, unter denen sich ein großer Teil der Familien befindet. Die Mehrzahl wächst aber leider unter der quetschenden, dumpfen Enge der Mietskasernen auf. Luftspendende und das Auge erfreuende Gärten, ja geeignete Höfe fehlen. Einen großen Teil der Zeit, während der die Altersgenossen auf dem Lande und in den besser gestellten Kreisen zu Entdeckungsreisen in Feld und Wald ausziehen, muß ein solches Kind in enger Stube, oft in einem schmutzigen, dunkeln Hofraum oder in einer unreinen, lichtleeren Gasse zubringen."

Glaubt man denn, daß derartige Verhältnisse, ganz abgesehen von den Einwirkungen auf die Gesundheit, sich auf die Dauer nicht auch in eine verminderte *Erwerbsfähigkeit* umsetzen werden? Wir sind ein großes Industrievolk, wir müssen heiß um den Rang und die Stellung beinahe auf allen Märkten der Welt kämpfen: ist es denn da eine solche Kleinigkeit, welcher Vorstellungsschatz und welches Maß von natürlichen Fertigkeiten, Geschicklichkeiten und Fähigkeiten, von Schönheitssinn und anschaulichen Formen unsrer heranwachsenden Stadtjugend wie auch den Erwachsenen tagaus, tagein durch ihre Umgebung mitgegeben werden! Ob ihnen Anregungen, Frohsinn und Lebensmut aus einer heitren Umgebung mit Baum und Strauch entgegenquellen, oder ob tagaus, tagein die öden Mauern grauer Höfe sie mit Langeweile und Trübsinn überströmen!

Nicht minder bedenklich sind die *Folgen für den Charakter im allgemeinen*. Sicher ist wohl, daß die Bevölkerung unsrer größeren Städte durch die weitgehende Loslösung von der Natur in Gefahr steht, eine bedenkliche Einbuße an natürlicher Heiterkeit zu erleiden. Das hängt schon mit den ganzen, aus diesen gepreßten Zuständen sich ergebenden Gesundheitsverhältnissen und mit der Lebensluft — im buchstäblichen wie im übertragenen Sinne — zusammen, die sie atmet. Und von hier aus ist es zu einem weit verbreiteten Pessimismus,

zu einer müden Gleichgültigkeit gegenüber dem Leben und seinen Aufgaben nicht weit. Auf der andren Seite kann es nicht ausbleiben, daß nach so starker Unterbindung der natürlichen und gesunden Freuden des Lebens die teilweise oder ganz ungesunden viel stärker hervortreten und gesucht werden. Und das muß dann allmählich zu ungesunder Reizbarkeit, Nervosität und Hast führen.

Daß der Heimatsinn in den engen Mauern einer Mietkaserne und bei dem mit ihr verbundnen ewigen Umziehen außerordentlich leidet, ist ganz selbstverständlich. Endlich aber müssen der Mangel an Platz, die quetschende Enge, in der sich das ganze Leben von früh bis abends abspielt und auf die unausgesetzt Rücksicht genommen werden muß, auf die Unternehmungslust, den Tatendrang, den Willen die eigne Persönlichkeit und deren Pläne durchzusetzen, auf die Dauer außerordentlich lähmend einwirken; eine gewisse Enge und Zaghaftigkeit des Charakters erscheinen so allmählich als unausbleibliche Folge. Ja, schließlich kann man auch fragen, ob das Wiederaufleben einer wirklichen Religiosität unter solchen Verhältnissen möglich sein wird. Nach der weitgehenden Abkehr unsres modernen Stadtvolkes von allem Dogmatischen und andrerseits der tiefen Durchdringung dieser selben Volksmassen mit naturwissenschaftlichen Lehren und Anschauungen wäre eine solche neue Religiosität an sich doch vielleicht in erster Linie möglich als Ausfluß und Weiterbildung eben dieser naturwissenschaftlichen Anschauungen, als Erkenntnis und Lehre aus der Betrachtung der Natur, daß eine große geheimnisvolle Macht das ganze Leben einheitlich in aufsteigender Linie leitet. Solange aber derartige Anschauungen nur auf das gesprochne und geschriebne Wort aufgebaut und nicht durch den lebendigen Zusammenhang jedes Einzelnen mit der Natur unterstützt werden können, ist es doch sehr zweifelhaft, ob eine solche Fortentwicklung möglich sein wird.

Solche Gedanken wie die eben ausgesprochnen, finden sich jetzt auch öfters in der Literatur. Als der bekannte naturwissenschaftliche Schriftsteller Wilhelm Bölsche aus Berlin nach dem Vorort Friedrichshagen mit seinen weiten umgebenden Wäldern gezogen war, schilderte er einige Jahre später in einem Buche: „Hinter der Weltstadt" (Leipzig, Eugen Diederichs, 1901, 5 M.) — wir zitieren nach der Deutschen Volksstimme vom 20. Mai 1902 — in der Vorrede die gesunde Umwandlung, die an dem neuen Wohnorte allmählich mit ihm vorgegangen sei, und dann heißt es danach:

„. . . Von dieser Rekreation aus bin ich heute nicht nur der Weltstadt entfremdet, sondern ich meine auch, daß sie ein wahrer Kraken ist, der an unsrem geistigen Leben saugt. Je höher die Etagen unter dem Rauchhimmel steigen,

desto flacher wird die Gemütsbildung und desto mehr keucht jede Geistesäußerung vom Treppensteigen. Der Sinn geht verloren für die feinen Werte in Natur und Kunst, also gerade für das, worin die Entwicklung ansteigt, die niemals im Springbrunnen aufplatscht, sondern immer nur in den feinsten Haarröhrchen der Weltphysik sich ihren Weg sucht. . . . Ich persönlich habe die Weltstadt hinter mir und kann ihren Rauch jetzt ganz behaglich am roten Westhorizont sich gelegentlich wie gespenstische Krallen ausstrecken sehen, ohne Odysseus-Sehnsucht und ohne Angst, daß diese schwarze Katze mich noch einmal frißt. . . ."

Und in wunderbarer Weise hat Friedrich Naumann bei der großen öffentlichen Abendversammlung des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses, Oktober 1904, einige Punkte geschildert, die hier einschlagen.*)

„. . . Und wenn die Kinder wachsen, werden sie in Räumen erzogen, die eng und klein sind, und ich möchte ein wenig frei reden können über das Wort „das Kind und der Raum", ganz einfach darüber, was es für ein Kind ausmacht, daß es Raum hat in seiner Jugend. Es sind hier in diesem Saale gewiß viele Menschen, deren Jugend nicht in engen städtischen Straßen verbracht wurde, deren Jugend irgendwo draußen war, wo es Platz gegeben hat, wo es weite Korridore gab oder einen Boden unter dem Dach, wo sie den Garten frei für sich hatten. Das heißt Kindheit haben, Platz haben für das junge Leben. Wie aber geht es mit den Kindern, die haufenweise in diesen Städten wohnen? Da heißt es: Wo soll ich das hin tun, Mutter, und wo soll ich meine Schularbeiten machen? Und die Mutter sagt: Warte ein bißchen, bis der Karl fertig ist, zusammen könnt ihr sie nicht machen, es ist kein Platz da! Und endlich: Kinder, stoßt nicht an, paßt auf, es ist kein Platz da! Dieses Gefühl der Engigkeit wird von Stube zu Stube langsam in die Menschen hineingebracht. Das werden deshalb keine schlechten Menschen, oft werden sie sehr brave Menschen, aber es werden Menschen ohne Weite, ohne Sinn für etwas Eigenes, Freies, Größeres. Es werden Menschen, bei denen man sich fragt: Herrgott, warum sind denn eigentlich so viele ähnliche Menschen auf der Welt? Das sind Menschen, die zusammengepreßt von der Wucht der Bodenrente ohne Platz aufgewachsen sind in ihrer Jugend und diese Engigkeit ihr Lebtag nicht loswerden können.

Und dann das Wort: „Heimat und Kind!" Wir, die wir älter geworden und mit der Bahn hin und her zu fahren gewöhnt sind, können an jedem Ort aushalten, und wenn es eben nicht Frankfurt ist, was ja immer das beste wäre (Heiterkeit), so ist es ein andrer Ort. Aber das können Sie von der Kindesseele niemals sagen. Denn eine gewisse Stetigkeit des ersten Einlebens gehört zu den Vorbedingungen des Charakters und der Innerlichkeit. Ein Volk von Charakter

---

*) Bericht über diesen Kongreß Seite 396/97. Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1905. 5 M. Die gesamten Reden dieser Abendversammlung sind auch noch als besonderes Heft erschienen unter dem Titel „Wohnungsfrage und Volkswohl". Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen, 1905. 80 Pfg.

und Religiosität wächst nicht auf bei dem ewigen Hin- und Hergeschiebe, bei der ewigen Flucht vor dem Hausbesitzer. Wo immer geflohen wird, wo es heißt „Raus da, aus dem Haus da", wo immer ein andrer Fleck gesucht werden muß und die Kinder mitgeschleppt werden von einem zum andern, was bleibt von solcher Kindheit an innerer Erinnerung und Festigkeit?

Und darum liegt es weit über allen Konfesionsfragen draußen, es gehört zu den allgemeinen Menschheitsfragen der neueren Großstädte und ihrer Kultur, ob wir Platz schaffen können für die Frau und die Kinder. Wenn uns das nicht gelingt, dann tötet diese Kultur sich in sich selbst, indem sie ihren eigenen Nachwuchs aufzehrt. Wenn das nun ein Fatum wäre, ein Schicksal, dem niemand entrinnen kann, dann müßte man auch dieses Schicksal kommen sehen, wie einst Diocletian, der Römer, den Untergang des römischen Reichs sehend, noch alles tat, was er tun konnte, um ihn aufzuhalten, und sich niederlegte mit dem Bewußtsein, es nützt doch nichts mehr. Wenn es ein Fatum wäre, dann wäre es so. Aber noch gibt es in dieser Entwicklung Dinge, die keine Naturnotwendigkeit sind, die, der Geschichte entstammend, heute als Willkür empfunden werden. Dahin gehört die gewaltige Steigerung der Bodenrente in Privathänden, die wir in Deutschland empfinden wie kaum in einem andren Lande...."

Man sieht, das Schuldkonto unsrer gegenwärtigen Verhältnisse schwillt schon unter diesem einen ersten Punkt, bei dem wir immer noch sind, höher und höher. Und selbst hier sind wir noch nicht am Ende. Sogar in nationaler Beziehung müssen von den hier erörterten Verhältnissen sehr üble Folgen erwartet werden. So war vor einigen Jahren in einem Aufsatze in den Preußischen Jahrbüchern über die Zukunft Wiens zu lesen, daß dessen germanisierende Assimilationskraft auf die zahlreich einwandernden Tschechen zum nicht geringen Teile mit dem heiteren und lebensfrohen Charakter der Stadt Wien zusammenhänge, dieser aber wiederum zum guten Teile auf dem baulichen Charakter der Stadt, auf den Vorstadthäusern mit ihren geräumigen Höfen, auf dem auch den Kindern der Armen leicht zugänglichen grünen Glacis beruht habe bzw. beruhe; mit der Umwandlung dieses baulichen Charakters, mit dem Umsichgreifen der Mietkasernen usw. sei starke Gefahr, daß auch diese nationale Assimilationskraft erheblich nachlasse. Und weiter: wenn wir kolonisieren wollen, was glaubt man denn, werden unsre Großstadtpflanzen, diese „Zimmertiere", wie wir oben anführten, in einem fremden, noch wenig zivilisierten und erst urbar zu machenden Lande leisten? Ein an die Unbilden der Witterung wenigstens einigermaßen gewöhnter Körper, ein Verfügen wenigstens über die primitivsten Kenntnisse und Geschicklichkeiten zur Kultivierung des Bodens und zur Ausübung handwerklicher Tätigkeit sind da doch Voraussetzung. Eine unter gartenmäßigen Verhältnissen aufwachsende Großstadtbevölkerung könnte sich, unterstützt von

allerhand Bildungsanstalten, diese Fähigkeiten immerhin bis zu einem gewissen Grade erwerben und erhalten, aber für die Bevölkerung unsrer Mietkasernenviertel ist das natürlich nur in sehr mäßigem Umfange möglich. D. h. aber mit andren Worten, daß ein großer und immer wachsender Bruchteil unsres Volkes geradezu mit Gewalt für die Kolonisation halb oder ganz untauglich gemacht wird. Aber auch in den Kolonien selbst müssen wir uns durch unsre Einrichtungen der Stadterweiterung usw. mit der Zeit außerordentlich schaden. Es ist doch anzunehmen, daß die Einrichtungen der Heimat in dieser Beziehung auch auf die Kolonien, z. B. auf die jetzt aufblühenden kleinen Städte von Deutsch-Südwestafrika, übertragen werden, damit dann aber natürlich auch der Keim zu all den unzähligen Übelständen, die wir in diesem Kapitel aufzählen. Daß diese Befürchtung nicht müßig ist, geht z. B. aus einer Notiz hervor, welche im Jahre 1906 die Deutsche Kolonialzeitung in Nr. 14 brachte und die lautete: „Die gesteigerte Bautätigkeit in Lüderitzbucht hat die Grundstückpreise außerordentlich in die Höhe getrieben." Und nach einer eignen Mitteilung der Deutschen Kolonialgesellschaft für Südwestafrika hat diese in den Jahren 1885—1906 den Quadratmeter Land verkauft in Swakopmund zu durchschnittlich 2,65 M., in Lüderitzbucht zu 6,50 M. und in Windhuk zu 5 M. Vorausgesetzt, daß nicht besondre Aufwendungen für dieses Land notwendig waren, sind das doch Preise, die sich immerhin schon neben denen der deutschen Heimat sehr wohl sehen lassen können und die den Schluß erlauben, daß auch in Südwestafrika unser Stadterweiterungssystem bereits seine segensreichen Wirkungen zu entfalten beginnt. Nicht genug mit unsrem eignen Elend, tragen wir es auch übers Meer, und statt auf diesem von der Last einer verfehlten Vergangenheit freien Boden, auf diesem Neuland, die Gelegenheit zur Schaffung von etwas Bessrem zu benutzen und der Welt das große Kulturbeispiel einer richtigen, auf fortgeschrittnen Grundsätzen beruhenden Stadtentwicklung zu geben, lassen wir auch dort den städtischen Bodenwucher schalten und uns unsre Zukunft und unser Ansehen verderben! Hoffen wir, daß da recht bald energisch eingegriffen und Abhilfe geschaffen wird! —

Im übrigen ist zu bedenken, daß wir mit allen diesen Übelständen überhaupt erst am Anfange stehen. Noch ist unsre Großstadtentwicklung jung, noch besteht die Bevölkerung unsrer größeren Städte zum großen Teile aus Zugewanderten oder doch aus solchen, deren Eltern erst zugewandert sind. Das ganze Bleigewicht unsrer entsetzlichen Loslösung von der Natur wird sich erst allmählich an uns hängen, wenn alle diese Verhältnisse älter und noch massenhafter geworden

sind und längere Zeit gehabt haben, uns ihre Segnungen zukommen zu lassen. Und bei allem ist nicht zu vergessen, daß diese Verhältnisse der großen Städte auch auf das übrige Land stark hinauswirken. Ein großer Teil der Bevölkerung dieses letzteren lebt doch wenigstens einmal eine Zeitlang als Schüler, Lehrling, Geselle, Gehilfe, Arbeiter oder Soldat, als Ladenmädchen, Dienstmädchen od. dgl. in der großen Stadt und nimmt dort deren Anschauungen, Lebensweise und Bedürfnisse in sich auf. Die guten Verkehrsverbindungen, die großstädtische Presse u. dgl. m. tun ein übriges, um den Geist der Großstadt über das ganze Land auszubreiten. Man sieht daher, wie doppelt wichtig es ist, an diesen Zentralpunkten des modernen Lebens gesunde und normale Verhältnisse zu schaffen.

Der letzte Punkt endlich, auf den wir in diesem Abschnitt 2 aufmerksam machen möchten, ist der, daß die Höhe unsrer städtischen Bodenpreise und das aus ihnen quellende Mietkasernensystem doch auch außerordentliche Verteuerungen des Lebens herbeiführen, also, auch rein wirtschaftlich betrachtet, zu großen Bedenken Anlaß geben, wenn auch der Gerechtigkeit wegen hinzugefügt werden muß, daß die starke Konzentration der Ansiedlung andrerseits wieder gewisse Verbilligungen herbeiführen dürfte. Daß die hohen Bodenpreise trotz ihrer mit Hilfe des Mietkasernensystems stattfindenden Verteilung auf viele geduldige Schultern zu sehr bedeutenden Aufschlägen auf die Miete führen, und daß sich aus der gleichen Quelle wohl auch eine Verteuerung der Warenpreise ergibt, darauf werden wir noch kommen. Hier aber sei auf einige bisher längst nicht genügend beachtete Zusammenhänge aufmerksam gemacht, durch welche das Mietkasernenwesen und die Absperrung von der Natur durch die hohen Bodenpreise das Leben auch sonst noch sehr bedeutend verteuern.

Zunächst ist es wohl sicher, daß, wer keinen Garten und kaum einen leiblichen Hof hat, um so mehr veranlaßt ist, wenigstens auf einen möglichst großen Luftraum in seiner Wohnung selber zu sehen. Für die wirklich armen Klassen kommt ja leider das weniger in Betracht, wohl aber für die mittleren und oberen. Sollte da das weit verbreitete Drängen auf möglichst große und hohe Wohnräume nicht in innerem Zusammenhange stehen mit dem Lufthunger, der infolge des Mangels an Hof, Garten und Natur in der Umgebung des Hauses und infolge des Abgeschiedenseins von diesen guten Dingen durch die vielen Treppen usw. entsteht? Auch für die Ernährung muß die heutige Ansiedlungsweise verteuernd wirken. Hätten unsre ärmeren städtischen Klassen durchweg leichte und billige Gelegenheit zu eignem Gartenbau und würden sie hierzu systematisch angeleitet, so wären sie

erstens imstande, einen immerhin erheblichen Bruchteil ihres Nahrungsbedarfes selber ohne besondre Kosten zu gewinnen, und sie würden zweitens infolge der gesunden Luft, die sie einatmen, und der rationelleren körperlichen Ausarbeitung durch Gartenbau viele Nahrungsmittel in viel größeren Mengen konsumieren können, namentlich Gemüse, Kompott, Obst u. dgl., die billig zu erlangen wären, die man aber eben nur dann in der genügend größeren Menge verzehren kann, wenn die Voraussetzung starker körperlicher Ausarbeitung in guter Luft u. dgl. gegeben ist. Finanziell indes wohl noch weit mehr in die Wagschale fallend ist, daß bei einer andren, einer gartenmäßigen Ansiedlungsweise allmählich jedenfalls eine Menge Geldausgaben wegfallen würden, die jetzt für Vergnügen und Erholung gemacht werden. Dem starken Wirtshausbesuche, dem Tanzboden und mancherlei andren kostspieligen Lustbarkeiten würden der eigne Garten, das stärker sich entwickelnde Sportleben, der freie Zugang zur Natur und die daraus quellenden gesunden und billigen Freuden sicher großen Abbruch tun. Und mit alledem hängt endlich ein letzter Punkt zusammen, der gleichfalls finanziell stark in die Wagschale fällt: die Ausgaben für die Gesundheit, beziehentlich die mangelnden Einnahmen infolge von Ungesundheit. Was geht jetzt alles auf, nicht nur in den oberen und mittleren, sondern auch in den ärmeren städtischen Schichten für Arzt und Apotheke, für Erholungsaufenthalte und Kuren, für Kräftigungsmittel, medizinische Bäder u. dgl. m.! Und wohl noch weit größer würde die Rechnung sich gestalten, die sich aus dem Einnahmeausfall infolge mangelnder Gesundheit ergäbe, wenn man sie aufstellen könnte. Überlegen wir uns da einmal, um wie vieles besser wir in diesem ganzen Betrachte ständen, wenn nicht unsre hohen Bodenpreise uns eine so widernatürliche städtische Ansiedlung aufzwängen; wieviel gesünder wir wären, wieviel weniger wir deshalb für unsre Gesundheit an besondren Ausgaben aufzuwenden brauchten und wieviel mehr wir infolge ungestörter Gesundheit einnehmen könnten! Schließlich ist doch das alles, was wir eben angeführt haben: Arzt und Apotheke, Erholungsaufenthalte und Kuren, besondre Kräftigungsmittel und medizinische Bäder u. dgl. m., nur ein kümmerlicher Ersatz für mangelnde Gesundheit des täglichen Lebens. Dieses letztere gilt es gesund zu gestalten, dann werden wir in acht oder neun von zehn Fällen auch nicht krank werden, und es wird wohl niemand leugnen wollen, daß eine der ersten Bedingungen zu einer solchen gesunden Gestaltung des täglichen Lebens eine vernünftige Ansiedlungsweise ist.

3. Mietbelastung, Wohnungsverhältnisse, Wohnungspolitik.

Wir haben gesehen, welche Verheerungen unser Stadterweiterungs-system durch das Mittelglied der hohen Bodenpreise direkt und indirekt in bezug auf die Art und Weise unsrer städtischen Ansiedlung anrichtet. Wir könnten nun wenigstens verlangen, daß es damit genug sei; aber weit gefehlt: die Kette des Unglücks hat noch viele Glieder und das nächste von ihnen, mit dem wir uns beschäftigen müssen, ist die finanzielle Belastung der Wohnbevölkerung durch die hohen Bodenpreise. Die Mieten müssen natürlich im allgemeinen die Verzinsung der hohen Baustellenpreise aufbringen, die ja übrigens offenbar zum weitaus größten Teile als hypothekarische Lasten auf den Grundstücken ruhen. Wenn nun auch infolge des Mietkasernensystems in die Tragung und Verzinsung des hohen Baustellenpreises viele Parteien sich teilen, so sind die genannten Preise eben doch so hoch, daß trotzdem für jede einzelne Partei noch eine große Belastung übrig bleibt. Dafür einige Belege.

Für Charlottenburg um das Jahr 1899 sagt Paul Voigt („Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten" S. 194, 211 und 217), daß der Anteil des Mietwertes, der auf den Bodenwert, auf die Grundrente entfalle, mindestens ein Drittel sei, und er kommt auf Grund näherer Berechnungen zu dem Schlusse, daß die Grundrente jeden Charlottenburger Einwohner damals im Durchschnitt jährlich mit mindestens 50—60 Mark belastet habe, „während die Belastung durch die staatliche Einkommen- und Vermögenssteuer nur 21 M. beträgt" — wohlgemerkt: jeden Charlottenburger Einwohner, also auch Frauen und Kinder, nicht bloß die verdienenden Hausväter. In seiner kleinen Schrift „Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze" (Berlin, G. Stilke, 1899, S. 12) schätzt Paul Voigt weiter, daß der Bodenwert in Berlin und seinen Vororten bei Wohngebäuden meistens 25—50 Prozent vom Gesamtwert betrage; etwa soviel würde man danach also auch von den Mieten als Verzinsung dieser hohen Bodenpreise in Ansatz bringen müssen.

Den Mitteilungen des Allgemeinen Mietbewohnervereins zu Dresden, September-Nummer 1901, entnehmen wir ferner folgendes: Der Verein hatte damals, um seinen Mitgliedern möglichst billige Wohnungsgelegenheit zu bieten, in Dresden, Thalstraße 7 ein Haus erbaut. Er teilte nun in der eben genannten Nummer der Vereinszeitschrift die Fertigstellung des Hauses mit und knüpfte daran einige Bemerkungen, in denen es gegen den Schluß heißt:

„. . . Der Mietpreis für eine Wohnung, bestehend aus 1 Stube, 1 Kammer, Küche und Vorplatz, stellt sich im Durchschnitt auf 234 M.; trotz

des hohen Baustellenpreises (ca. 55—56 M. pro Quadratmeter unter Berücksichtigung des Wertes des miterworbenen Hintergebäudes) ist es also dem Verein gelungen, verhältnismäßig nicht teuere Wohnungen zu schaffen. Ganz anders würden sich freilich die Mieten stellen, wenn nicht eine so hohe Grundrente zu verzinsen wäre. Der Verein hat eine sorgfältige Berechnung aufgestellt, nach welcher, wenn der höchste gärtnerische Nutzungswert für den Bauplatz, alle Straßenbaukosten usw. in Anrechnung gebracht werden, anstatt des Durchschnittspreises von 234 M. für die Wohnung nur 166 M. Miete zu entrichten wären. 68 M. oder 29 % muß also jeder Mieter für die Verzinsung der an dem Bauplatz gemachten spekulativen Gewinne bezahlen. . . ."

Recht lehrreich ist auch die nachfolgend angeführte Stelle aus einem Aufsatze, den Herr Ernst Noack, Vorstand des Arbeitgeber-Verbandes für das Baugewerbe in Dresden, im Jahre 1901 am 14. November in der „Sozialen Praxis" veröffentlichte. Es handelt sich daselbst um eine Polemik gegen ein Hausbesitzer-Organ, die „Dresdner Bürgerzeitung", die u. a. die Meinung vertreten hatte, wenn die Bauarbeiterlöhne geringer wären, so würde mehr gebaut werden. Dagegen bringt Herr Noack folgende Ausführungen, die für uns hier von wesentlichem Interesse sind:

„. . . Nach Ermittelungen, die Verfasser gemacht hat, betragen die für Maurer, Zimmerer und Bauhandwerker aufgewandten Löhne im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten (Grund und Boden ist hierbei außer acht gelassen) je nach Art des Bauobjekts 15—25 %, durchschnittlich also ca. 20 %. Die Lohnerhöhungen betragen im letzten Jahrzehnt zusammen 20 %, wie anfangs dieser Erörterungen dargelegt. Mithin beträgt die Lohnsteigerung im letzten Jahrzehnt in bezug auf die Gesamtbaukosten (Grund und Boden außer Betracht gelassen) nur 4 %. Dies ist gewiß so minimal, daß die Lohnsteigerung gegenüber den Werterhöhungen andrer Faktoren, die die Kosten eines Baues und eines Grundstücks bestimmen, vor allem gegenüber den Werterhöhungen durch das kolossale Steigen des Bodenwertes gar nicht in Betracht kommen kann. . . ."

Sehr wertvoll ist weiter das folgende Urteil, zu dem das Breslauer Städtische Statistische Amt im Jahre 1902 (in seiner schon so oft von uns benutzten Arbeit „Der Grundbesitzwechsel, die Boden- und Häuserpreise in Breslau während der letzten Jahrzehnte") auf Grund genauer Berechnungen für Breslau kommt:

„. . . Der Prozentsatz, den der Bodenwert am Gesamtwert eines einfacheren Hauses ausmacht (oder was dasselbe ist, der Prozentsatz des Reinertrages, welcher Grundrente ist), schwankt also in den praktisch wichtigsten Fällen von 16 bis stark über 30. . . ."

Endlich zitieren wir noch, jedoch ohne unser Material damit vollständig zu erschöpfen, aus der Arbeit Dr. Meyers über Gießen 1903 über dortige Villen folgende Stelle (S. 28):

„. . . Die Mehrkosten solcher Villen, die zudem meistens noch einen Garten haben, sind wesentlich beeinflußt durch die steigenden Bodenpreise. Der Bodenwert solcher Hausgrundstücke beträgt vielfach ein Drittel des Gesamtwertes, und der heutige Preis einer Villa darf mit 45000 M. wohl noch zu gering veranschlagt werden. . . ."

Bei einer Verzinsung von 4 Prozent für den Bodenwert hätte der glückliche Eigentümer einer solchen Villa also allein für diesen Bodenwert jährlich 4 Prozent von 15000 M. = 600 M. aufzubringen.

Man hat schon wiederholt diese dauernden Lasten, die zugunsten von früheren und jetzigen Bodeneigentümern, die wenig oder kein eigentliches Verdienst an der Hervorbringung dieser Bodenwerte haben, auf dem Boden und damit auf der städtischen Bevölkerung im allgemeinen ruhen, mit der Last der alten feudalen Abgaben und Dienste verglichen, die ja schließlich auch zu Rechten ausgeartet waren, denen keine irgendwie entsprechenden Leistungen und Pflichten gegenüberstanden. Wir zitieren zwei recht bezeichnende Äußerungen in dieser Richtung, wenn auch ohne uns unbedingt mit ihnen identifizieren zu wollen. Zunächst lesen wir bei Adolf Wagner, „Grundlegung der politischen Ökonomie", 3. Auflage, 2. Teil, Leipzig 1894, auf Seite 478/79 folgendes:

„. . . Gerade in solchen Ladenverhältnissen zeigt sich vielmehr, wie sehr das Privateigentum am städtischen Boden wirklich „Ausbeutung" bewirken kann. Eine noch wenig frequente Gegend einer Stadt, mit neuen Häusern, oder bisher ohne oder ohne gute Detailgeschäfte wird z. B. zunächst durch die Inhaber der letzteren gehoben. Die Früchte einer oft sehr bedeutenden individuellen Arbeitsamkeit und selbst Kapitalverwendung fallen dem Ladeninhaber aber nur für die erste Mietperiode allein zu. Hinterher muß er sie ganz oder großenteils in der leicht durchzusetzenden Mietsteigerung dem Hauseigentümer überlassen, jedenfalls sie mit diesem teilen. Und von nun an arbeitet und müht sich der Ladeninhaber wesentlich mit für diesen: ein ungleich ungünstigeres ökonomisches Verhältnis als die „mittelalterlich-feudale" Belastung des Bauern, des Kolonen mit Diensten und Abgaben an den Grundherrn. Denn diese Lasten durften nicht beliebig gesteigert und, wenn der Bauer seine Pflichten erfüllte, er nicht vertrieben werden. Jener großstädtische Ladenbesitzer wird beständig gesteigert, eventuell sofort vertrieben und muß auch noch unter der oft so unreellen Konkurrenz der Berufsgenossen — zum Teil auch wieder eine Wirkung der Mietschraube — leiden. Alles schließlich zur Vergrößerung des Einkommens des Hausherrn. An die Scholle gebunden ist er allerdings nicht, er ist „persönlich frei", d. h. er kann beim Ablauf seiner Mietzeit gehen und — wieder von vorne anfangen. In solchen Fällen, welche typisch für großstädtische Detailgeschäfte sind, weil deren Kundschaft vornehmlich eine lokale ist, und welche zu Hunderten leicht konstatiert werden, zeigt sich, daß in der Tat das private

Grund- und Hauseigentum zu einer ökonomischen Ausbeutung führen kann, welche durch äußeren Zwang, z. B. in der Unfreiheit, nicht erreicht wird. Denn eine solche Sachlage nötigt in den Formen des Eigentumsrechts zu einer persönlichen Anstrengung, wie sie die Furcht und die Strenge des Herrn aus den Unfreien nicht herauspreßt. . . ."

Noch plastischer wurde im Juni 1906 die Sache in einem Artikel „Zur landwirtschaftlichen Ausstellung in Berlin" in der Zeitschrift „Ratgeber auf dem Kapitalmarkt" (Berlin) dargestellt. Dort heißt es u. a.:

„. . . Offenbar kann das Wesen des Großgrundbesitzes nicht so oberflächlich aufgefaßt werden, daß man den geographischen Umfang als das entscheidende Moment ansieht. Es kommt vielmehr ausschließlich die Höhe des Einkommens in Betracht, die den großen Besitzer von dem kleinen unterscheidet. Jemand, der ungeheuere Gebiete wertlosen Sandbodens besitzt, mag sich immerhin Großgrundbesitzer nennen. Gegenüber dem Bauern, der ein wesentlich kleineres, aber fruchtbares Stück Land besitzt, ist er ein elender Schlucker. Sieht man den Unterschied unter diesem Gesichtspunkt — und ein anderer ist logischerweise nicht berechtigt —, so liegt der deutsche Großgrundbesitz zum überwiegenden Teil auf den großen Verkehrsstraßen von Berlin und anderen Großstädten. Ein einziges Hausgrundstück in der Leipzigerstraße ist ohne Gebäude soviel wert wie zehn Rittergüter, das heißt, der Ertrag aus einem wenige Quadratruten großen Stück märkischen Sandbodens ist so groß wie der Ertrag von 10 fruchtbaren landwirtschaftlichen Großbetrieben. Eine einzige Straße in Berlin, wie die Leipzigerstraße, enthält mehr Großgrundbesitz wie die ganze Provinz Brandenburg zusammengenommen. Der Großstädter weiß nichts von diesen Latifundien, und wenn er es weiß, so sieht er daran nichts, was die Öffentlichkeit interessierte. Unser Stammgast bei Siechen würde zum zweiten Male nach unserer Stirn fassen, wenn wir ihm sagten, daß diese enormen Werte von ihm und seinen Mitbürgern verzinst werden müssen. . . .

„. . . Angenommen, daß die Ausgaben des Großstädters um den sechsten Teil höher sind, dadurch, daß der nackte Boden im Laufe der Jahre um soviel teuerer geworden ist, so bedeutet das nichts anderes, als daß der Großstädter fünf Tage für sich und den sechsten Tag auf dem Gute des Berliner Großgrundbesitzers und zwar umsonst arbeitet. Die Analogie zwischen Stadt und Land wird noch augenfälliger, wenn man die Zahl der Besitzer ins Auge faßt. So gibt es in Berlin bei einer Einwohnerzahl von 2 Millionen nur etwa 24000 Grundbesitzer. Zieht man den noch unbebauten Boden in Betracht, der sich zum bebauten wie 2 zu 3 verhält, so ergibt sich, daß die ungeheueren Werte im Besitze weniger Terrain-Gesellschaften und einiger Banken sich befinden. Der überwiegende politische Einfluß des Großgrundbesitzers auf dem Lande, der ein beliebtes Thema der linksstehenden Parteien ist, erhält sein Gegenstück in der Stadt, wo die Hälfte der kommunalen Vertreter Grundbesitzer sein müssen, so daß beispielsweise die 24000 Berliner Großgrundbesitzer soviel Abgeordnete stellen dürfen, wie die übrigen zwei Millionen Berliner zusammen. . . ."

Freilich müssen wir uns bei dieser ganzen Betrachtung über die finanzielle Belastung der Bevölkerung durch die hohen Bodenpreise vor einem Fehler hüten. Wir dürfen nicht ohne jeden Vorbehalt als Nachteile unsres Stadterweiterungssystems die im vorigen Abschnitte dargelegte Zusammenpressung der Bevölkerung im Mietkasernensysteme anrechnen und in vollem Umfange die eben dargelegten finanziellen Belastungen noch außerdem. Es ist vielmehr anzunehmen, daß wenn wir ein andres Stadterweiterungssystem mit ganz billigen Bodenpreisen gehabt hätten und noch hätten, die Ansiedlung zwar viel weiträumiger und gartenmäßiger ausgefallen wäre, die Mietwerte der Wohnungen usw. sich aber nicht um den vollen Betrag der eben erwähnten Belastungen geringer gestellt hätten. Denn das Mietkasernensystem erzielt auf jeden Fall natürlich in bezug auf die verwandte Bodenmenge, und in bezug auf die Baukosten möglicherweise Ersparnisse, welche beide jetzt vermutlich vor allem zu einer Erhöhung des Bodenpreises benutzt werden. Da diese Ersparnisse bei der in Rede stehenden ganz andren Ansiedlungs- und Bauweise wegfielen, so könnten auch die Mietwerte der Wohnungen usw. nicht um den vollen Betrag zwischen dem unter solchen Verhältnissen vorhandenen und dem jetzigen Bodenwerte niedriger sein.

Endlich wollen wir auch nicht unterlassen anzumerken, daß die oben von uns angeführten Mietbelastungen durch die hohen Bodenwerte nicht ausnahmslos in vollem Betrage als Folgen unsres Stadterweiterungssystems anzusehen sind. Sie können zum Teil bis zu einem gewissen Grade auch auf natürlichen Vorzugslagen einzelner Grundstücke wie ganzer Gegenden beruhen, wie sie auch unter einem andren Stadterweiterungssystem wieder vorkommen würden. Indes ist doch anzunehmen, daß der Großteil der hohen Bodenwerte der bebauten Grundstücke unsrer größeren Städte und ihrer näheren Vororte, mindestens in den mehr peripherisch gelegnen Teilen, einfach eine Folge unsres jetzigen Stadterweiterungssystems ist.

Natürlich müssen diese starken finanziellen Belastungen außerordentlich verschlechternd auf unsre Wohnungsverhältnisse einwirken. Nachdem diese schon durch das Mietkasernensystem auf das übelste beeinflußt worden sind, tritt nun noch eine Verteuerung der Mieten hinzu, welche naturgemäß in hohem Grade auf Einschränkung in Zahl und Größe der Räume wirkt. Das Trostloseste ist aber vielleicht, daß infolge der im 7. Kapitel dargelegten „Erpressungstendenz“ des Baustellenpreises mit der Gefahr gerechnet werden muß, daß auch Verbesserungen der Wohnungsverhältnisse, die etwa durch Verbilligung des Bauens oder ähnliche Umstände an sich erzielt werden könnten,

zum großen Teil dadurch unmöglich gemacht werden, daß der gierige Bodenpreis die entstehenden Vorteile an sich reißt.

Im übrigen möchten wir nur noch auf einen Punkt hinweisen, in dem sich der hohe Bodenpreis der Verbesserung der Ansiedlungsverhältnisse und der Bauweise äußerst hinderlich zeigt, und das ist die Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne im Sinne einer geringeren baulichen Ausnutzung der Grundstücke, also in einer dem Mietkasernensystem entgegengesetzten Richtung. Wir möchten natürlich den hohen Wert solcher Bauordnungen und Bebauungspläne in keiner Weise herabsetzen, aber es erscheint uns doch sehr fraglich, ob es überhaupt möglich ist, auf diesem Wege unter den zurzeit gegebnen Verhältnissen das Ziel wirklich zu erreichen, das man erreichen will. Daß bei der Reformierung der Bauordnungen und der Bebauungspläne im Sinne weiträumiger Bauweise auf die einmal bestehenden Bodenwerte in sehr erheblichem Maße Rücksicht genommen werden muß, liegt auf der Hand. Schon hierdurch ist eine durchgreifende Wirkung in vielen Fällen ausgeschlossen. Aber man kann auch sehr zweifeln, ob auch nur da, wo die Bodenwerte noch sehr niedrig sind, sich die gewünschte weiträumige Bauweise mit großen Höfen und ansehnlichen Gärten durch Bauordnung und Bebauungsplan erzielen läßt, namentlich auf die Dauer. Nach den Auseinandersetzungen unsres 7. Kapitels wird man begreifen, daß in unsren größeren Städten und ihren näheren Vororten bei den Besitzern des noch unbebauten Landes allgemein nicht nur ein starkes Drängen auf hochgetriebne Bodenpreise besteht, sondern sehr vielfach auch die Macht, diesem Drängen Nachdruck zu verleihen. Ganz scharfe Bestimmungen betreffs der Ausnutzung der Grundstücke können ja schließlich Bauordnung und Bebauungsplan überhaupt nicht treffen; sie sind doch immer Anordnungen, die allgemeine Gültigkeit haben sollen und die deswegen auch auf die immerhin zahlreichen Fälle Rücksicht nehmen müssen, wo solche ganz scharfen Bestimmungen nicht angebracht wären. Verzichten aber einmal Bauordnung und Bebauungsplan auf solche ganz scharfe Bestimmungen, so finden die Erbauer der Häuser unter dem Druck der steigenden Bodenpreise schon Mittel und Wege, um trotz allem eine sehr erkleckliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Wo dies aber nicht möglich ist, da beginnt dann das Rennen und Laufen um Dispensbewilligungen, und welche Behörde könnte sich solchen Ansuchen ganz entziehen, wenn diese durch den Nachweis wirklich erlittner oder drohender finanzieller Schädigungen und vielleicht vollends durch allerhand persönliche Beziehungen unterstützt werden! Und ähnlich, nur noch wahrscheinlich viel stärker als um Dispense, bemühen sich die

Bauunternehmer und andre Interessenten um allgemeine Abänderungen und Milderungen ihnen hinderlicher scharfer Bauordnungen und Bebauungspläne. Der Sturm gegen die Berliner Vorort-Bauordnung ist ja noch in guter Erinnerung. Und auch hier liegt die Gefahr des Zurückweichens der Behörden gegenüber dem Lärm in der Presse, der Vertretung der Interessenten in den Parlamenten usw. nahe. Angesichts aller dieser Tatsachen muß man sich eben doch fragen, welches Maß von Wirkung durch Bauordnungen und Bebauungspläne unter den gegenwärtigen Verhältnissen überhaupt zu erzielen ist. Solange die ganzen Umstände unsrer Stadterweiterung, in den größeren Städten wenigstens, förmlich automatisch einen hohen Bodenpreis erzeugen, erscheint es kaum möglich, daß durch Bauordnungen und Bebauungspläne eine Bauweise und eine Grundstücksausnutzung erzwungen werden, wie sie eigentlich nur da zu Hause sein können, wo der Grund und Boden billig ist und es auf eine Anzahl Quadratmeter mehr oder weniger nicht ankommt. Es liegt uns selbstverständlich ganz fern, den Bemühungen um eine Verbesserung unsrer Bauordnungen und Bebauungspläne in den Arm fallen zu wollen, aber es erscheint uns doch, daß diese Bemühungen erst dann, wenn wir sie durch ein Stadterweiterungssystem unterstützen, welches billige Bodenpreise liefert, die richtigen Triumphe feiern werden. Man wird diesen Gesichtspunkt auch bei den jetzt beginnenden Bestrebungen auf große, gemeinsame Bebauungspläne für Großstädte zusammen mit ihrer ganzen weiteren Umgebung, z. B. für Groß-Berlin, ja nicht aus dem Auge lassen dürfen.

Im übrigen führen wir nur schnell noch ein paar kurze Belege für die vorstehend dargelegte Schwierigkeit an, unter den gegenwärtigen Verhältnissen durch Bauordnungen und Bebauungspläne dauernd die gewünschte weiträumige Bauweise zu erzielen. So lesen wir z. B. bei Rudolf Eberstadt: „Rheinische Wohnverhältnisse“ (G. Fischer, Jena, 1903) auf Seite 94/95 folgendes:

„. . . Die in dem Berliner Bebauungsplan von 1850 noch deutlich erkennbare Absicht war, daß die damals geschaffnen großen Baublöcke (von etwa 400 Meter Länge und 250 Meter Tiefe) nur an den äußeren Rändern, d. i. an den Straßenfronten, bebaut werden sollten, während das Innere für Gärten frei bleiben sollte. Diese Voraussetzung ließ sich in der Praxis indes nicht aufrecht erhalten. Die Grundbesitzer gingen bald dazu über, das ursprünglich für Gärten bestimmte Innere der tiefen Blocks mit Hofgebäuden (Hofwohnungen) zu besetzen, so daß sich hier die Form der Mietkaserne ungewollt ausbildete. Bei der späteren Ausdehnung Berlins, die durch den Bebauungsplan von 1861—63 eingeleitet wurde, ging man dagegen in bewußter Absicht und systematisch vor.

Die Baublöcke wurden von vornherein zur Anlage von Mietkasernen bestimmt; das Massenmiethaus gab die Grundlage der gesamten Bodenparzellierung ab...."

Für das Gebiet der Berliner Vororte sagt weiter Paul Voigt („Grundrente und Wohnungsfrage usw." S. 136) im Anschluß an seine Schilderung der Vorgänge vor, bei und nach Erlaß der bekannten 1893er Bauordnung für diese Gebiete nachstehendes:

„... Die ganze Entwicklung des Baurechtes in den Vororten ist charakterisiert durch eine zunehmende Konnivenz der Behörden gegenüber den Interessen und Bestrebungen der Spekulanten. So bedauerlich die dadurch veranlaßte Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse ist, so wäre es doch andrerseits verfehlt, gegen die Regierung deswegen besonders harte Vorwürfe zu erheben. Solange sich die öffentliche Meinung der Reform der Bauordnungen gegenüber so vollständig apathisch wie bisher verhält, solange das volkswirtschaftliche Märchen von der billigen Mietkaserne noch allgemein Gläubige findet, solange wird keine Regierung auf die Dauer dem Ansturm der Spekulanten mit Erfolg widerstehen können, die in den angesehensten Organen der Tagespresse, in der Volksvertretung und ihren Kommissionen und in den Gemeindeverwaltungen mit Rührigkeit und Eifer ihre Interessen vertreten. ..."

Endlich finden wir in einem Artikel von Stadtbeirat Dr. Schott in Mannheim in der Zeitschrift für Wohnungswesen vom 25. März 1907, der eine Besprechung einer Denkschrift des Mannheimer Oberbürgermeisters Beck bringt, folgende auf Mannheim bezügliche Stelle:

„... Eine auf ganz moderner Grundlage unter Mitwirkung Baumeisters bearbeitete Bauordnung ist 1901 in Kraft getreten. Auf ihre einzelnen Bestimmungen kann hier nicht weiter eingegangen werden. Bei ihrer scharfen Bekämpfung der übermäßigen Raum- und Bodenausnutzung hat sie sich unter den Bodenspekulanten und Bauunternehmern grimmige Feinde zugezogen. Auch die Industrie hat teilweise gegen sie mobil gemacht, so daß einzelne Milderungen der Bauvorschriften bereits gewährt werden mußten. Es wäre zu bedauern, wenn allmählich wieder das Beste von ihr abbröckeln würde. ..."

4. Volksgesundheit.

Daß unsre hohen Bodenpreise und das aus ihnen quellende Mietkasernensystem auch äußerst bedenkliche Wirkungen auf die Volksgesundheit ausüben, kann wohl nicht geleugnet werden. Natürlich können wir diesen Punkt nicht entfernt erschöpfend behandeln, nur einiges sei ausgeführt.

Die finanzielle Belastung der Bevölkerung, die sich namentlich in einem erheblichen Aufschlag auf die Mieten ausdrückt, muß zu einer Verschlechterung der Lebenshaltung führen. Das Mietkasernensystem, die starke bauliche Ausnutzung der Grundstücke überhaupt bedeutet mehr oder minder einen Mangel an Licht, Luft und Sonnenschein, an Bewegungsmöglichkeit in erfrischender, freier Umgebung für

Kinder und Erwachsene; es nimmt auch die Möglichkeit zu der gesundheitlich förderlichen Gartenarbeit, beeinträchtigt die Lebensfreude und beeinflußt, wie wir früher gesehen haben, auch die Ernährung in üblem Sinne. Es leuchtet ein, daß sich schwere Gesundheitsschädigungen als Folgen von alledem auf die Dauer geradezu einstellen müssen. In Betracht kommen dürften vor allem allgemeine Schwächlichkeit und geringere Widerstandskraft gegen Krankheiten überhaupt, Skrofulose, Beförderung von Nerven-, Geistes- und Gemütskrankheiten sowie der Geschlechtskrankheiten und des Alkoholismus, endlich die Sommersterblichkeit der Säuglinge und die Tuberkulose, von welchen beiden wir weiter unten noch besonders reden werden.

Lehrreich und erschütternd in dieser Richtung ist, was der englische Premierminister Sir Campbell-Bannerman vor kurzem in einer Rede in Glasgow sagte, die wir nach den Daily News vom 26. Januar 1907 zitieren. Die englischen Städte kennen ja zwar im allgemeinen unser Mietkasernensystem nicht, wohl aber haben sie dafür ein gleichfalls sehr unerfreuliches, enges und armseliges Gewirr einer unendlichen Masse von kleinen Häusern ohne Gärten und mit nur kleinen Höfen, also Verhältnisse, die in bezug auf die gesundheitliche Wirkung mit den unsren immerhin verglichen werden können. Und da sagte nun der Minister u. a. folgendes:

„. . . Nach und nach sind wir zur Anerkennung der Tatsache gekommen, daß die Zusammendrängung menschlicher Wesen in dichten Massen einen Zustand der Dinge bedeutet, der wider die Natur ist, und daß, wenn nicht eine machtvolle, in entgegengesetzter Richtung wirkende Tätigkeit herbeigeführt wird, das Ende die leidvolle und allmähliche Vernichtung der Massen der Bevölkerung sein muß. Und warum? Wir befinden uns auf dem harten Boden physischer Tatsachen. Die Antwort ist, daß, wenn die Macht der Luft und des Bodens der Aufgabe nicht entsprechend ist, die auf sie gewälzt wird, die Luft und der Boden sich selber rächen werden. Hier und anderwärts haben sie heute das Schauspiel von unzähligen Tausenden unsrer Landsleute und in noch viel größerer Zahl von Kindern, welche vor Hunger nach Luft und Raum und Sonnenschein, also nach denjenigen Elementen, welche so recht eigentlich ein gesundes und glückliches Leben möglich machen, umkommen. Das ist eine Betrachtung des städtischen Lebens, die allmählich in Herz, Verstand und Gewissen unsres Volkes heimisch wird. Diese Betrachtung ist so schrecklich, daß sie nicht abgewiesen werden kann. Was sind unser Reichtum, unsre Gelehrsamkeit und die feinste Blüte unsrer Zivilisation, unsre Verfassung, und unsre politischen Theorien — was sind sie als Staub und Asche, wenn die Männer und Frauen, durch deren Arbeit die ganze gesellschaftliche Unternehmung aufrecht erhalten wird, dazu verurteilt sind, zu leben und zu sterben in Dunkelheit und Elend auf dem Boden unsrer großen Städte? . . .“

[illegible] …"

[illegible]:

„[illegible]"

[illegible]:

„[illegible]"

4. [illegible]

[illegible]

[illegible]

Kinder und Erwachsene; es nimmt auch die Möglichkeit zu der gesundheitlich förderlichen Gartenarbeit, beeinträchtigt die Lebensfreude und beeinflußt, wie wir früher gesehen haben, auch die Ernährung in üblem Sinne. Es leuchtet ein, daß sich schwere Gesundheitsschädigungen als Folgen von alledem auf die Dauer geradezu einstellen müssen. In Betracht kommen dürften vor allem allgemeine Schwächlichkeit und geringere Widerstandskraft gegen Krankheiten überhaupt, Skrofulose, Beförderung von Nerven-, Geistes- und Gemütskrankheiten sowie der Geschlechtskrankheiten und des Alkoholismus, endlich die Sommersterblichkeit der Säuglinge und die Tuberkulose, von welchen beiden wir weiter unten noch besonders reden werden.

Lehrreich und erschütternd in dieser Richtung ist, was der englische Premierminister Sir Campbell-Bannerman vor kurzem in einer Rede in Glasgow sagte, die wir nach den Daily News vom 26. Januar 1907 zitieren. Die englischen Städte kennen ja zwar im allgemeinen unser Mietkasernensystem nicht, wohl aber haben sie dafür ein gleichfalls sehr unerfreuliches, enges und armseliges Gewirr einer unendlichen Masse von kleinen Häusern ohne Gärten und mit nur kleinen Höfen, also Verhältnisse, die in bezug auf die gesundheitliche Wirkung mit den unsren immerhin verglichen werden können. Und da sagte nun der Minister u. a. folgendes:

„. . . Nach und nach sind wir zur Anerkennung der Tatsache gekommen, daß die Zusammendrängung menschlicher Wesen in dichten Massen einen Zustand der Dinge bedeutet, der wider die Natur ist, und daß, wenn nicht eine machtvolle, in entgegengesetzter Richtung wirkende Tätigkeit herbeigeführt wird, das Ende die leidvolle und allmähliche Vernichtung der Massen der Bevölkerung sein muß. Und warum? Wir befinden uns auf dem harten Boden physischer Tatsachen. Die Antwort ist, daß, wenn die Macht der Luft und des Bodens der Aufgabe nicht entsprechend ist, die auf sie gewälzt wird, die Luft und der Boden sich selber rächen werden. Hier und anderwärts haben sie heute das Schauspiel von unzähligen Tausenden unsrer Landsleute und in noch viel größerer Zahl von Kindern, welche vor Hunger nach Luft und Raum und Sonnenschein, also nach denjenigen Elementen, welche so recht eigentlich ein gesundes und glückliches Leben möglich machen, umkommen. Das ist eine Betrachtung des städtischen Lebens, die allmählich in Herz, Verstand und Gewissen unsres Volkes heimisch wird. Diese Betrachtung ist so schrecklich, daß sie nicht abgewiesen werden kann. Was sind unser Reichtum, unsre Gelehrsamkeit und die feinste Blüte unsrer Zivilisation, unsre Verfassung, und unsre politischen Theorien — was sind sie als Staub und Asche, wenn die Männer und Frauen, durch deren Arbeit die ganze gesellschaftliche Unternehmung aufrecht erhalten wird, dazu verurteilt sind, zu leben und zu sterben in Dunkelheit und Elend auf dem Boden unsrer großen Städte? . . .“

Insbesondre möchten wir jedoch noch, wie schon angedeutet, darauf aufmerksam machen, daß zwei der schrecklichsten Würgengel unsres Volks, nämlich die sommerliche Säuglingssterblichkeit und die Tuberkulose, eng mit dem Mietkasernensystem und der Absperrung von Licht und frischer Luft zusammenhängen. Es ist natürlich nicht unsres Amtes, uns in die Streitfragen der medizinischen Wissenschaft zu mischen, und wir nehmen daher von den beiden nachfolgenden Zeugnissen auch nur in dem Sinne Notiz, daß sie eine Vermutung, einen Verdacht gegen unsre jetzigen Verhältnisse begründen, nicht in dem, daß sie bereits einen völligen Beweis liefern sollen; aber ein solcher Verdacht scheint uns durch sie allerdings stark begründet.

In dem Archiv für Kinderheilkunde hat im vorigen Jahr im 44. Band, Heft 1—3 der Dresdner Arzt Dr. Meinert eine außerordentlich bemerkenswerte Arbeit über Säuglingssterblichkeit und Wohnungsfrage geliefert. Er kommt darin auf Grund eines umfassenden wissenschaftlichen Materials zu dem Schlusse, daß das gewaltige sommerliche Ansteigen der Säuglingssterblichkeit verursacht sei durch die sommerliche Durchhitzung der Gebäude und Wohnungen da, wo, wie in Mietkasernen-Vierteln u. dgl., während der heißen Sommerperiode eine richtige Auskühlung, gute Ventilation und das Hinzutreten von frischem Wind während längerer Zeit ausgeschlossen seien. Dadurch trete bei den in diesen Gebäuden lebenden Personen, insbesondre bei den noch nicht lauffähigen und in ihren Bettchen steckenden Säuglingen eine Wärmestauung ein, welche zu Krankheitserscheinungen ähnlich dem Hitzschlag führe. In Verfolg dieser Auseinandersetzung bringt Meinert u. a. folgende Stelle:

„. . . Wenn eine durch hohe Sterblichkeit berüchtigte Großstadt alle Quartiere, in denen dieselbe herrscht, niederlegen, durch Parkanlagen ersetzen und die obdachlos Gewordenen in freier Lage vor dem Tor ansiedeln könnte, so müßte das nach vorstehendem, auch wenn die Ernährung der Säuglinge ganz dieselbe bliebe, ein außerordentliches Zurückgehen der Sterblichkeitsziffer im Gefolge haben. Dies Experiment ist in der Tat, wenn auch unbewußt, gemacht worden, und zwar in England. . . .“

Meinert schließt seine Abhandlung mit den Worten: „Wir suchen den Feind, wo er sich nicht befindet. Folgen wir ihm in seine wahren Schlupfwinkel! Die Frage der hohen Säuglingssterblichkeit ist im wesentlichen eine Wohnungsfrage.“

Was die Tuberkulose anlangt, so sind in Paris und andren französischen Städten seit etwa 1894 sogenannte Sanitäts-Häuserregister (casiers sanitaires) geführt worden. Sie geben genauen Aufschluß über die Todesfälle an ansteckenden Krankheiten und so auch an

Tuberkulose, die in jedem einzelnen Hause vorgekommen sind. Im Maiheft 1906 der Zeitschrift „Tuberkulosis", herausgegeben von Professor Dr. Pannwitz-Berlin, findet sich nun eine äußerst wichtige Arbeit von Dr. Lucien Graux-Paris, in der er an der Hand der eben erwähnten Tuberkulose-Statistik der einzelnen Häuser Aufschluß darüber gibt, an welchen Orten die Tuberkulose besonders zu haften scheint. Man ist da zu dem überraschenden Schlusse gekommen, daß es offenbar eine relativ geringe Zahl von Häusern ist, welche die Brutstätten von Tuberkulose bilden, und zwar speziell diejenigen, wo infolge der engen Bauart Licht und Sonnenschein nur wenig hineindringen können. Lassen wir Dr. Graux selber reden. Er sagt unter anderem:

„. . . Die Urkunden des Sanitäts-Häuserregisters erlauben uns also, die Tuberkulosehäuser festzustellen. Es ergibt sich da im gegenwärtigen Augenblick eine sehr deutliche Tatsache: das ist der Einfluß der Sonne. Überall, wo die Sonne eindringt, widersteht der Tuberkelbazillus nicht, überall, wo sie nicht eindringen kann, kann sich ein Tuberkulose-Herd finden. Ungesunde und schmutzige Häuser wie bekanntermaßen diejenigen, die man nahe bei den Befestigungen trifft, zeigen da, wo sie von Licht und Sonne umgeben sind, keine Fälle von Tuberkulose, während Häuser, die erst vor kurzer Zeit in den reichen Quartieren errichtet und mit großem Luxus gebaut sind, zuweilen wahre Tuberkulose-Herde enthalten, wenn sie kleine Höfe haben, auf welchen eine zahlreiche Dienstbotenbevölkerung ihren Tag verbringt. . . ."

Doch liegt es ja schließlich für den gesunden Menschenverstand auf der Hand, daß Krankheiten solcher Art durch eine so unnatürliche Ansiedlungsweise, wie sie uns durch die hohen Bodenpreise und das Mietkasernensystem aufgezwungen wird, sehr begünstigt werden müssen.

Was aber derartige Gesundheitseinfüsse für die wirtschaftliche Kraft und namentlich auch für die Wehrhaftigkeit des deutschen Volkes bedeuten, ist zu bekannt, als daß wir uns damit hier aufhalten sollten. Nur das möchten wir bemerken, daß die Heere, welche die Kriege von 1864, 66 und 70 gewannen, sicher nicht aus Quartieren stammten, wo die Kinder keinen rechten Raum zum Spielen im Freien und die Erwachsenen keine rechte Luft, keine Sonne und keinen Anschluß an die Natur mehr hatten. Wir glauben fest, daß auch die Bevölkerung größerer Städte an sich sehr wohl ein recht leistungsfähiges und gesundes Geschlecht auf die Dauer werden kann, aber freilich wird es dazu gewaltiger Umwälzungen in unsrem Ansiedlungswesen bedürfen.

5. Moralische Folgen.

Welche entsittlichenden Folgen aus unsrem Stadterweiterungssysteme mit seinen hohen Bodenpreisen und dem Mietkasernenwesen

insbesondre für unsre ärmeren Klassen quellen müssen, liegt auf der Hand. Wir gehen darauf hier nicht weiter ein, da diese Folgen unter dem Gesichtspunkte der Folgen schlechter Wohnungsverhältnisse oft genug geschildert worden sind und wir einen erheblichen Teil derselben auch schon in unsrem Abschnitt 2 oben über das Mietkasernensystem u. dgl. dargelegt haben; ein paar spezielle Worte über Alkoholismus sowie über Sittlichkeit im engeren Sinne finden sich überdies noch am Schlusse dieses Abschnittes 5. Dagegen möchten wir die Aufmerksamkeit auf einige andre Folgen moralischer und kultureller Art lenken, die an sich zwar auch bekannt, aber doch nur erst selten in den richtigen Zusammenhang mit der städtischen Bodenfrage gebracht worden sind.

Unser Stadterweiterungssystem bringt es mit sich, daß am Boden der anwachsenden Städte große Reichtümer ziemlich unverdient gewonnen worden sind und noch immer weiter werden, und zwar noch dazu oft recht schnell, und wir wissen ja auch, wem sie zufallen. Da sind die Urbesitzer, wie klug gewordne Landwirte, Gärtner u. dgl., da sind ferner die Spekulanten mit Zwangsstücken, erfolgreiche Terrainunternehmer und Baustellenspekulanten, auch glückliche Häuserspekulanten in Zeiten aufsteigender Konjunktur u. dgl. m. Für die außerordentliche Ausdehnung dieser modernen Reichtumsbildung werden wir im nächsten Abschnitte einige Zeugnisse vorführen. Hier sei nur als Illustration ein besonders markantes Beispiel aus Paul Voigt „Grundrente und Wohnungsfrage usw.", Seite 109, angeführt. Der genannte Autor behandelt dort die Geschichte der Berliner Umgegend vor dem 70er Krieg und insbesondre die preußische Agrarreform und deren Abschluß durch das Ablösungsgesetz vom 2. März 1850. Bei dieser Gelegenheit sagt er folgendes:

„. . . Erst seit 1850 sind alle Bauern Kossäten und Büdner und alle die zahlreichen Kolonisten in den Dörfern der Waldgebiete freie Grundeigentümer geworden. Kaum war diese Umwandlung erfolgt, kaum war das mittelalterliche gebundene Grundeigentum formell beseitigt, noch waren die nunmehrigen freien Eigentümer mit der Ablösung ihrer dinglichen Lasten beschäftigt, als auch schon in einer Anzahl von Dörfern bei Berlin die moderne Bodenspekulation, die zu ihrer vollen Entfaltung des freien Grundeigentums bedarf, einsetzte und den märkischen Sandboden für seine Besitzer in kalifornische Goldfelder verwandelte. Bauern und Kossäten, die bisweilen noch in der Erbuntertänigkeit geboren waren, die vielfach selbst noch hatten Hofdienste leisten müssen, wurden schon in den sechziger Jahren und vor allem zu Anfang der siebziger Jahre in raschem, unvermittelten Aufstieg aus Dürftigkeit und Unbildung, ohne die leiseste Anstrengung, ohne eine Spur eigener Tüchtigkeit

und eigener Intelligenz zu reichen Leuten, oft zu Millionären umgewandelt. Es entstand jene eigentümliche soziale Klasse, die unter dem Namen der „Millionenbauern" allgemein bekannt geworden ist und auf die im weiteren Verlaufe der Darstellung noch näher einzugehen sein wird. . . ."

Ähnliches, wenn auch nicht so stark und so rasch, hat sich natürlich massenhaft in unsren anwachsenden Städten zugetragen. Es ist aber leicht einzusehen, daß auf diese Weise geradezu eine Massenerzeugung von ausgesprochenem Parvenütum, verschärft noch durch das Unverdiente dieses Reichtums, stattfinden mußte. Zwar sind große Reichtümer schnell und oft auch ziemlich unverdient auch auf andren Gebieten in unsrer Zeit vielfach gewonnen worden, aber die Bezieher der städtischen Grundrente stellen zu dieser ganzen Erscheinung sicher ein sehr umfangreiches Kontingent. Wir glauben, daß aus diesem Parvenütum eine Menge vielbeklagter Züge des modernen gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sich erklären und daß diese mithin auch stark mit unsrem Stadterweiterungssystem und unsren Bodenzuständen zusammenhängen. Was charakterisiert denn den Parvenü? Im Grunde doch die Tatsache, daß er über große Mittel verfügt und solche auch ausgibt, ohne doch den Verstand und den Charakter zu ihrer richtigen Anwendung zu besitzen. Ohne ausgebildeten Geschmack, ohne feinere Bildung überhaupt, ohne den Willen die Pflichten des Reichtums zu erfüllen, ja sogar ohne Kenntnis dieser Pflichten, vernachlässigt er die geistigen, moralischen und wirklichen kulturellen Werte, denen er mit seinem Reichtum dienen könnte, und wendet seine Mittel für mehr oder minder grobe Genüsse und für ein äußerliches Streben, es den Vornehmsten und Reichsten gleichzutun, an. Aus solchen Umständen quellen dann ganz natürlich jener unsinnige Luxus, jenes überladne Wesen auf allen äußeren Lebensgebieten, in Kleidung, Schmuck, Zimmereinrichtung, Essen, Trinken, Reisen usw., die wir so sehr beklagen und die uns schließlich auch überaus lächerlich anmuten. Da aber das böse Beispiel doch ungemein ansteckend wirkt, zumal wenn es so massenhaft auftritt und über Reizmittel verfügt, die für die Mehrzahl der Menschen so außerordentlich verlockend sind, so läßt sich denken, welche wahrhaft zerstörende Wirkung auf das Streben und die Ausbildung einer wirklich feinen und gerechten Kultur dieses Parvenütum ausüben muß. Man bedenke zum Beispiel nur, daß diese Leute zum guten Teil den Stil unsrer Häuser außen und innen bestimmen, daß sie als die Inhaber der besten Sitze im Theater auf unsre Bühne einen großen Einfluß haben, daß sie als Kunstkäufer und Kunstmäcene auftreten — und es wird einen ein Grauen überlaufen darüber, was auf diese Weise alles angerichtet wird! O heiliges und

uneingeschränktes Privateigentum am städtischen Boden, was hast du alles auf dem Gewissen!

Bei den modernen städtischen Bodenreichtümern kommt nun aber, wie schon erwähnt, als sehr verschärfend noch hinzu, daß sie nicht nur schnell, sondern zu einem außerordentlich großen Teile auch fast ganz unverdient erworben worden sind, während im Gegensatz dazu der schnell in die Höhe gekommene große Industrie- oder Handelsherr in der Regel doch wenigstens eine außerordentliche Arbeitsleistung vollbracht hat und eine große Schätzung der Arbeit besitzt. Man wird daher annehmen dürfen, daß diese Bodenreichtümer ganz besonders stark an denjenigen Schäden beteiligt sind, die eben der unverdiente Gewinn so leicht nach sich zieht: Verschwendung, Faulheit und Müßiggang, Lotterleben, Ausschweifungen aller Art, — und das alles nicht nur für die betreffenden „Glückspilze" selber, sondern durch ihr schlechtes Beispiel und ihre Gesellschaft für weite Kreise ansteckend und verderblich.

Für diese Dinge lassen sich namhafte Zeugen anführen. Adolf Wagner z. B. sagte in einem bei den Bodenreformern gehaltnen Vortrage über „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage" vor einigen Jahren u. a. folgendes:

„. . . Da ist mir aufgefallen, daß man zwar immer die Schäden nachzuweisen sucht, welche die Steigerung der Bodenwerte durch die Spekulation zuwege bringt. Aber es ist doch noch ein andrer Schaden zu erkennen. Wer bezieht denn diese riesigen Gewinne, und wozu werden sie erworben? Wenn wir da hören, daß Leute mit allen Finessen arbeiten, um sich der gerichtlichen Strafe zu entziehen, Leute, die durch derartige Spekulationen vielfache Millionäre geworden sind, da sehen wir dann die Gefahren und die Versuchungen, die eintreten. Nur mit solchem leicht erworbenen Reichtum kann so maßlos frivoler Luxus getrieben werden, kann mit Tausenden und Hunderttausenden um sich geworfen werden, um, eventuell im Wege der Bestechung, Befreiung von wohlverdienter Strafe zu erreichen. Auch da hängen die Dinge zusammen. . . ."

Und Adolf Damaschke sagt in der 4. Auflage seiner „Bodenreform" auf Seite 78:

„. . . Es muß geradezu ein Verhängnis für eine ganze Volkswirtschaft werden, wenn es in ihr möglich ist, ohne Arbeit derartige Reichtümer zu erwerben, ein Verhängnis zuletzt für die gesamte sittliche Auffassung, für die Schätzung der Arbeit, für die Begriffe von Recht und Unrecht. Für alle, denen einmal die Augen durch die Bodenreform geöffnet sind, steht die Zuwachsrente da im Hintergrund, wo schwere Schäden des sittlichen Lebens sich offenbaren: Schlafstellenunwesen, Prostitution, Alkoholmißbrauch, Zunehmen des jugendlichen Verbrechertums — das alles ist in seinem engen Zusammenhang mit

Wohnungsnot und Wohnungselend heute in allen ernsten Kreisen bekannt! Aber nicht nur in des Lebens Tiefen ist der Bodenwucher die verderbenbringende Ursache. Ich erinnere an den Prozeß Sternberg, des unglücklichen Menschen, dessen Geld zum Fluch wurde, nicht nur für Frauen und Mädchen unsres Volkes, sondern auch für Beamte in allerlei Stellungen, zuletzt auch für den Besitzer selbst und seine Freunde. Als der Gerichtspräsident ihn fragte, wie er zu seinem Vermögen gekommen sei, da antwortete er: ‚Ich habe den Grundstock dazu gelegt, indem ich zunächst in Berlin eine Grundstücks- und Hypothekenbank errichtete.' . . ."

Nun wird sich ja nicht leugnen lassen, daß schließlich von diesen Reichtümern, namentlich wenn sie andauern und sich konsolidieren, da und dort auch günstige moralische Folgen ausgehen. Aber es ist doch schwer anzunehmen, daß diese auch nur annähernd so stark ins Gewicht fallen sollten wie die Schäden.

Auf einen weiteren Punkt hat uns das eben angeführte Zitat von Damaschke geführt: auf die weitgehende Irreführung unsres Urteils gegenüber dem materiellen Gewinn. Schließlich bleibt es doch eine Tatsache, daß so ziemlich alles, was wir haben und verbrauchen, irgendwie auf menschlicher Arbeit beruht, menschliche Anstrengungen und Mühen gekostet hat. Es ist daher für alle Zeit eine nicht abzuweisende sittliche Auffassung und Forderung, daß, unsrem Verbrauch auch unsre Leistung entsprechen soll, daß, wie man wohl gesagt hat, wir der Welt jedenfalls nicht mehr nehmen sollen, als wir ihr geben, daß wir in vollem Umfange das verdient haben sollen, was wir verzehren, wenn die Leistungen, mit denen wir bezahlen, auch keineswegs immer direkt Geld-, und Marktwert zu haben brauchen. Wie verwirrt und entstellt aber der arbeitslose Bodengewinn diese einfache und natürliche Sachlage! Er eröffnet reiche Quellen nicht nur des einfachen Lebens, sondern gerade der Üppigkeit und des Luxus ohne Arbeit und wirkliches Verdienst und wird so zu einer schweren Gefahr für unser ganzes sittliches Urteil. Die leider so landläufig gewordene Vorstellung, ein reicher Mann sei eben damit auch bereits ein vornehmer Mann, gibt Zeugnis davon, wie unreif unsre Anschauungen in dieser Beziehung sind oder geworden sind. Von dem Boden einer solchen Anschauung aus, welche nur das Geld an sich, einerlei ob es wirklich verdient ist oder nicht, schätzt, muß sich dann auch eine materialistische, raffgierige, spekulative Lebensauffassung ausbreiten, deren Träger selber dann nur darauf bedacht sind, möglichst schnell und möglichst mühelos Geld zu gewinnen. Es kann wohl nicht geleugnet werden, daß es neben der Börsenspekulation vor allem die Bodenspekulation ist, welche diesem Geiste in weiteren

Kreisen unsrer modernen Gesellschaft Gelegenheit zur Betätigung und Nahrung gibt. Wie sich dieser Geist auch in Kreisen eingenistet hat, die man eigentlich frei von ihm wähnen sollte, dafür führen wir hier als Beleg eine besonders drastische Stelle von Paul Voigt (Grundrente und Wohnungsfrage, S. 246) an. P. Voigt schreibt da — etwa 1900 — von den Bewohnern der Villenkolonie Grunewald bei Berlin:

„In der Kolonie Grunewald spekuliert jetzt beinahe alles. Es gibt hier kaum eine populärere Erwerbstätigkeit. Wenn auch gelegentlich in den Salons der Grunewaldvillen die theoretische Frage nach der ethischen Berechtigung der Terrainspekulation aufgeworfen wird, so steht doch ihre praktische Bejahung längst außer jedem Zweifel. Der Terrainbesitz gilt als die solideste und einträglichste Sparkasse, der man seine Kapitalien zuführen kann. Angehörige aller Berufe haben eine größere oder kleinere Anzahl Baustellen zum Zwecke gewinnreicher Wiederveräußerung erworben. Neben den erwerbs- und gewohnheitsmäßigen Spekulanten haben wir hier Amateur-Spekulanten in selten großer Zahl, die der Terrainspekulation im Grunewald ihr eigentümliches Gepräge verleihen. Neben verschiedenen Kaufleuten, Fabrikanten und Bankiers, einzelnen Handwerkern, zahlreichen Architekten und Ingenieuren, Maurern und Zimmermeistern finden wir hier Beamte der verschiedensten Rangklassen vom Wirklichen Geheimen Ober-Regierungsrat bis zum Postsekretär und Hauptkassenbuchhalter, Ärzte und Apotheker sind ebenso wie Schriftsteller und Gelehrte, Universitätsprofessoren und Gymnasiallehrer vertreten. Auch Künstler, Maler und Bildhauer, Sänger, Sängerinnen und Schauspieler fehlen nicht. Sogar einige Pfarrer haben es nicht verschmäht, sich durch den Besitz mehrerer Baustellen die Sorge für den andern Tag in wirkungsvoller Weise zu erleichtern. . . .“

Übrigens sei bei dieser Gelegenheit angemerkt, daß auch das *Ausland an der deutschen Bodenspekulation* nicht unbeträchtlich *beteiligt* ist. Rudolf Eberstadt sagt in seinem Buche „Der deutsche Kapitalmarkt“, 1901 (Duncker & Humblot), Seite 209:

„. . . Sehr erheblich ist ferner, was nicht allgemein bekannt zu sein scheint, die Beteiligung des Auslandes an der Kapitalisierung des Bodens in Deutschland. Bei der Finanzierung von Terraingesellschaften wird vielfach ausländisches Kapital herangezogen. Auch stehen Spekulationsgrundstücke größeren Umfanges ganz oder teilweise im Besitze ausländischer Kapitalisten. Weiterhin ist hierbei noch der Absatz der Pfandbriefe unsrer Hypothekenbanken im Auslande hervorzuheben. . . .“

Holländische Kapitalisten sind zum Beispiel an Berliner Terraingeschäften beteiligt, und für Düsseldorf besteht, wie wir einer Notiz des Berliner Tageblattes vom 10. November 1906 entnehmen, sogar eine „Compagnie immobilière de Düsseldorf“ in Paris, die vor kurzem, um den deutschen Gesetzen zu genügen, eine deutsche Filiale errichtet hat.

Außerordentlich sind weiter die sittlichen Schädigungen, die aus unsren Bodenzuständen durch das Mittelglied des Bauschwindels erwachsen. Über den Zusammenhang zwischen unsren Bodenzuständen und dem Bauschwindel haben wir uns bereits früher Seite 145, 146 und 287—89 ausgelassen; hier wiederholen wir nur kurz, daß das Streben der Bodenbesitzer, speziell wohl der Baustellenzwischenhändler, möglichst hohe Preise zu erzielen und überhaupt den Baustellengewinn durch Bebauung zu verwirklichen, zur Annahme unbemittelter und häufig auch unsolider Bauunternehmer zwecks Bebauung der Baustellen führt; indem nun diese Leute als Unternehmer großer Bauwerke auftreten und sich umfangreiche Leistungen und Lieferungen von den Bauhandwerkern verschaffen, während doch das Bauwerk schon durch die Baustellen- und Baugelderhypotheken von vornherein überlastet ist, kann es nicht fehlen, daß den Handwerkern sehr häufig große Verluste entstehen. Es ist aber bekannt und überflüssig hier näher zu schildern, welche ungeheuerliche Masse von Schwindel und Unmoral aller Art durch dieses ganze System aufgehäuft wird. Auch muß man doch annehmen, daß dringende Gefahr vorhanden ist, daß schließlich auch die Handwerker selber durch das fortgesetzt an ihnen begangene Unrecht demoralisiert werden.

Eine der bedenklichsten moralischen Folgen unsres Stadterweiterungssystems ist weiter, daß es die Männer der kommunalen Selbstverwaltung in hohem Grade in die Versuchung führt, ihre Amtskenntnisse oder diejenigen Kenntnisse, die sie mit Hilfe ihrer amtlichen Stellung erlangen können, mehr oder minder im Dienste privater Vorteile zu mißbrauchen. Es ist das eine Angelegenheit, die bei uns noch viel zu wenig gewürdigt wird und die unsres Erachtens eine schwere und ernste Gefahr für die städtische Selbstverwaltung bildet. Die Mitglieder der Stadtrats- und Stadtverordnetenkollegien haben fortgesetzt über Dinge zu entscheiden, von denen sehr oft erhebliche Vermögensinteressen der Mitglieder dieser Kollegien selber oder von Freunden, Verwandten und Bekannten abhängen. Nach unsren Beobachtungen sind es hauptsächlich drei Gelegenheiten, die sich da auf unsrem Gebiete zu unlautrer Bereicherung bieten. Erstens ist es möglich, von Erwerbsabsichten, welche die Gemeinden betreffs dieser oder jener Grundstücke, bebauter oder unbebauter, haben, vorzeitig Kenntnis zu erhalten und daraufhin dann das betreffende Grundstück unter der Hand relativ billig anzukaufen, um es nachher mit Gewinn an die Gemeinde wieder abzusetzen. Zweitens ist es möglich, sich vorzeitig Kenntnis von Bebauungs- und andren Vorschriften zu verschaffen, die für ein noch unbebautes Gelände erlassen werden sollen,

oder gar diese Vorschriften im Interesse eigner Vermögensvorteile zu beeinflussen. Bekanntermaßen hängen unter unsren Verhältnissen Wert und Preis eines noch unbebauten Geländes zum großen Teile davon ab, welcher Grad baulicher Ausnutzung für dieses Gelände von der Behörde zugelassen wird. Eine je stärkere und dichtere Bebauung erlaubt wird, um so höher stellt sich im allgemeinen der Preis. So können ohne weiteres von den Anordnungen der Behörden Gewinne oder Einbußen von Zehn-, ja von Hunderttausenden von Mark abhängen. Es ist klar, welche Gelegenheit damit für weniger zart besaitete Gemüter gegeben ist, amtlich erlangte oder wenigstens durch ein Amt in der städtischen Verwaltung ermöglichte Kenntnisse in Geld umzusetzen. Die dritte Gelegenheit endlich besteht darin, durch Ausnutzung amtlichen Einflusses die Aufschließung, den Straßenbau in einzelnen Gegenden, an denen man interessiert ist, zu fördern, in andren konkurrierenden aber vielleicht hintanzuhalten. Hierdurch wird zwar der absolute Wert der betreffenden Gelände an sich nicht verändert, wohl aber kann der Zeitpunkt seiner Verwirklichung erheblich verfrüht oder auch hinausgeschoben und damit großer Gewinn oder auch Verlust an Zinsen bewirkt werden. Unter öffentlicher Stadterweiterung dagegen, etwa in dem Sinne, wie sie im vorigen Kapitel angenommen worden ist oder auch wie sie im nächsten Kapitel geschildert werden soll, würden diese Dinge, wenn auch nicht ganz, so doch großenteils unmöglich sein.

Es liegt uns nun ganz fern, die Verwaltungen unsrer größeren Städte, auf die wir ja im großen und ganzen stolz sein können, einfach im allgemeinen der Unsauberkeit in diesen Beziehungen zu beschuldigen; aber für den aufmerksamen Beobachter liegen doch immerhin soviel Anzeichen vor, daß er mit Entschiedenheit betonen muß, daß hier ernstlich etwas faul ist und daß jedenfalls nicht der Grad von Integrität vorhanden ist, wie wir ihn von der Staatsverwaltung her gewohnt sind. Für diese unsre Behauptung nachfolgend einige Zeugnisse.

Professor Bücher, der bekannte Leipziger Nationalökonom, der selbst mehrere Jahre Stadtverordneter in Leipzig war, sagt in einem 1898 erschienenen Vortrage „Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde" (Leipzig, Verlag Dr. Seele & Comp.), nachdem er die Grundstücksspekulation erwähnt hat, folgendes:

„. . . Völlig beseitigen ließe sich dieses Krebsübel des städtischen Bauwesens, das mit seinem giftigen Hauche bis in die an der Spitze der Stadtverwaltung stehenden Körperschaften eindringt, nur dann, wenn der Grundbesitz und seine Bebauung, soweit es sich um die Neuanlage von Straßen und

Stadtteilen handelt, zur Gemeindesache würde. . . . .
Heute sitzen nicht selten Bauinteressenten als Sachverständige in den Bauausschüssen der Stadtvertretung, spekulierende Immobiliengesellschaften üben einen maßgebenden Einfluß auf die Stadtverwaltung und ihre Beschlüsse in Bebauungssachen. Magistrat und Stadtverordnete bemühen sich um die Wette, die Preise der Bauplätze in die Höhe zu treiben, welche die Stadt etwa selbst zu verkaufen hat. Ich kann nicht umhin, hier an den Entrüstungssturm zu erinnern, der in diesen Kreisen ausbrach, als vor einem Jahre das Königlich Sächsische Ministerium des Innern eine Verordnung über Bebauungspläne und Bauvorschriften erließ, welche die zu weit gehende Ausnutzung des städtischen Baugrundes verhüten sollte und in der diese Behörde eine erfreuliche Höhe sozialer Einsicht bewiesen hat. Ich bin nicht sicher, ob nicht demnächst diese so notwendige und so weise Verordnung jenem Ansturm erliegen wird. Es würde das beweisen, daß die Macht der Finsternis und der Habsucht in den Städten stärker geworden ist, als daß sie mit den gewohnten Mitteln der Staatsverwaltung noch bezwungen werden kann. . . ."

Weiter ein Bild aus München. In der Sitzung der bairischen Abgeordnetenkammer vom 4. März 1904, in welcher über den Entwurf eines Gesetzes, die Grundwertabgabe betreffend, verhandelt wurde, sagte der sozialdemokratische Abgeordnete Dr. Freiherr von Haller u. a. folgendes:

„. . . Und die Gemeinden, was sehen wir hier? Wir sehen in den Kollegien die Manager von Terraingesellschaften in Ehrenämtern sitzen — lucus a non lucendo — in steter Fühlung mit den Geschäften der Gemeindeterraingesellschaft Stadt München — ein unerhörter Zustand! Wie oft hat die „Münchner Post" dieses Verhältnis gegeißelt, wie oft sind diese Herren an den Pranger gestellt worden, allein keine Hand des Staates, keine Hand der Gemeinde, keine Hand der Wähler hat sich gerührt, um diesen unerhörten Zuständen ein Ende zu bereiten — kapitalistische Wirtschaftsordnung! . . ."

Und ein so kühler und nüchterner Beurteiler, wie der erst vor kurzem verstorbne Oberbürgermeister Zweigert von Essen brachte am 25. April 1904 in einem Artikel über den preußischen Wohnungsgesetzentwurf in der Zeitschrift für Wohnungswesen u. a. folgende Stelle:

„. . . Die geheimen Gemeinderatssitzungen der rheinischen Landgemeinden sind die Ursache so manches verfehlten, nur im Interesse der im Gemeinderat sitzenden Grundbesitzer aufgestellten Bebauungsplanes. . . ."

Es lassen sich aber auch spezielle Fälle genug anführen, wo die Pflichten des städtischen Amtes unter dem privaten Vermögensinteresse Not gelitten haben, obwohl naturgemäß nur wenige solche Fälle eben wirklich bekannt werden dürften. In Dresden beging vor einiger Zeit ein Stadtverordneter Selbstmord, und es stellte sich hinterher heraus, daß gegen ihn der Verdacht vorlag, er habe sich

eine größere Summe von Eigentümern eines unbebauten Geländes in einer Dresdner Vorstadt versprechen lassen dafür, daß er für Ankauf dieses Geländes zu Schulbauzwecken wirken wolle. Gegen einen Dresdner unbesoldeten Stadtrat ferner, der inzwischen aus Gesundheitsrücksichten aus dem Amte geschieden ist, wurde vor kurzem öffentlich die Beschuldigung erhoben, seinerzeit, noch als Stadtverordneter, für die Erlaubnis einer dichteren Bebauung eines Geländes an der Dresdner Peripherie gewirkt zu haben, an der er selber finanziell interessiert gewesen sei. Dieser Vorwurf ist öffentlich nicht recht widerlegt worden.

In Köln ferner führte vor kurzem ein langjähriger dortiger Stadtverordneter gegen die Verfasser einer gegen ihn gerichteten Broschüre einen großen Beleidigungsprozeß. Wenn auch die Beschuldigungen dieser Broschüre im allgemeinen sich als unrichtig herausstellten uns insbesondere auch der Vorwurf eines Mißbrauches der Stadtverordnetenstellung des Klägers zur Erlangung persönlicher Vorteile unbewiesen blieb, so wurde doch bei dieser Gelegenheit wiederum für alle Welt klar, wie mißlich es ist, wenn Stadtverordnete gleichzeitig in großem Umfange, wie das hier der Fall war, Grundstücksspekulanten sind. Aus dem Urteil in zweiter Instanz seien in dieser Beziehung hier die folgenden Stellen zitiert:

„. . . Was Punkt 11 angeht — die städtischen Verhältnisse —, so ist zunächst erwiesen, daß X. 1893 den Stadtverordnetensaal nur mit Widerstreben auf Drängen andrer verlassen hat, obgleich er persönlich interessiert war an der Verhandlung. . . . .
Mit Rücksicht auf seinen erheblich entwickelten Erwerbssinn und den Mangel an Feinfühligkeit darüber, was einem Stadtverordneten ziemt, und mit Rücksicht auf die schroffe und herrschsüchtige Art, mit der er auf dem Rathause den Stadtverordneten ausgespielt hat, ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens auch im Hinblick auf die allgemeinen Aussagen der städtischen Beamten der Verdacht nicht von der Hand zu weisen, daß er vielleicht in Fällen, wo Geschäftsinteressen mit der Stellung als Stadtverordneter in Kollision gekommen sind, nicht der Versuchung hat widerstehen können, seine Privatinteressen*) genügend mit andren auseinanderzuhalten. Dagegen liegt nicht der Verdacht vor, daß gravierende Fälle hierbei in Frage kommen. . . ." **)

---

*) Hier fehlt unsres Erachtens, vermutlich infolge Druckfehlers, das Wort: nicht.

**) Nachdem diese Zeilen bereits in Druckkorrektur vorliegen, entnehmen wir der Köln. Volkszeitung vom 2. Juli 1907, daß unterdes nunmehr der Bericht einer besondren städtischen Untersuchungskommission er-

Indes nicht nur die Angehörigen des verrotteten „kapitalistischen Sumpfes", sondern auch ihre sozialistischen Ankläger sind vor einem Ausgleiten auf diesem Gebiete nicht gefeit. Das beweist die Tatsache, die wir der „Straßburger Post" entnehmen, daß von einem sozialistischen Gemeinderatsmitgliede in Mülhausen im Elsaß vor kurzem durch schöffengerichtliches Urteil eine wenig schöne Ausnutzung seines städtischen Amtes zur Beförderung seiner eignen Grundstücksinteressen festgestellt wurde.

Im gerichtlichen Verfahren kann der Richter wegen Befangenheit abgelehnt werden. Sollte etwas Ähnliches nicht auch auf unsrem Gebiete notwendig sein, wo oft viel größere Interessen auf dem Spiele stehen als die, über welche der Richter zu entscheiden hat?

Es ist auch nicht die Gefahr von der Hand zu weisen, daß mit der Zeit diese Bodeninteressen sogar auf die Staatsverwaltung einen korrumpierenden Einfluß ausüben können. So wurde z. B. vor ein paar Jahren ein Dresdner Grundbuchbeamter, ein Sekretär, vom dortigen Landgerichte zu einer allerdings sehr milden Strafe verurteilt, weil er Bestechungsgaben von einer Grundstücksspekulantin angenommen hatte.

Gehen wir endlich noch mit ganz wenig Worten auf die demoralisierenden Folgen ein, die unser Stadterweiterungssystem in bezug auf den Alkoholismus sowie in bezug auf die Sittlichkeit im engeren Sinne ausübt. Was den Alkoholismus anlangt, so ist wohl ohne weiteres zuzugeben, daß die Neigung zu übermäßigem Alkoholgenusse durch unsre schlechten Wohnungsverhältnisse und namentlich auch durch die Absperrung der städtischen Bevölkerung von der Natur sehr gefördert wird. An ersteren ist unser Stadterweiterungssystem immerhin in weitem Umfange und an letzterer fast allein schuld. Sehr lehrreich ist auch, was H. von Gerlach in der ehemaligen national-sozialen Wochenschrift „Die Zeit" am 15. Mai 1902 schrieb:

„. . . Vor allem aber sollten sich die Kommunen ein großes Mittel zur Bekämpfung des Alkohols nicht entgehen lassen: das ist die systematische Pflege des Sports. Wenn die englischen Studenten im allgemeinen weder in Baccho noch in Venere exzedieren, so ist das ausschließlich dadurch möglich, daß sie ihren Überschuß an Jugendkraft auf den Sport werfen. Fast könnte

schienen ist, die sich auf Grund des eben erwähnten Prozesses mit diesem Kölner Fall zu beschäftigen hatte. Es ist uns leider nicht mehr möglich, diesen Bericht hier noch zu verwerten; wir möchten aber nicht unterlassen zu bemerken, daß er nach der Köln. Volkszeitung zu einem für die hier in Rede stehende Persönlichkeit erheblich günstigeren Ergebnis als das oben angeführte Urteil II. Instanz kommt.

man von Exzessen des Sportes in England reden. Sport und Alkohol sind Todfeinde. Das Aufblühen des Radelsports hat in Deutschland unendlich viel beigetragen zur Verbreitung alkoholfreier Getränke. Aber wie unglaublich wenig treibt man bei uns noch im Durchschnitt Sport. Wenn man am Samstag Nachmittag durch die Umgegend von London fährt, sieht man nichts wie Tennis- und Footballspieler. Wenn man die jungen Deutschen in ihren Mußestunden beobachtet, so sieht man sie Skat spielen und Bier trinken. Der Sport muß auch bei uns popularisiert oder richtiger demokratisiert werden. Wieviel Arbeiter mögen wohl in Deutschland Tennis oder Kricket oder Fußball spielen? Sie können es heute auch gar nicht. Es ist einfach zu teuer. Da müßten die Städte eingreifen. Überall an der Peripherie sollten sie Sportplätze einrichten und sie samt den nötigen Gerätschaften gegen ein minimales Entgelt jedermann zur Verfügung stellen. Heute ist der Sport noch Luxus und der Alkohol Gemeingut. Das Umgekehrte wäre besser. . . ."

Aber auch auf andre Weise noch hängen unsre Bodenzustände mit dem Alkoholismus zusammen. Es ist offenbar ein weitverbreitetes Streben derjenigen, welche die Baustellen zu verwerten haben, nach Möglichkeit Konzessionen für Schankbetrieb für die zukünftigen bebauten Grundstücke zu erlangen, um so die hohen Bodenpreise zu decken und womöglich noch ein ansehnliches Geschäft zu machen. Man tut daher wohl nicht unrecht daran, den außerordentlichen Kneipenreichtum vieler unsrer größeren Städte und damit die starke Verlockung zum Alkoholgenuß teilweise gleichfalls auf das Konto unsrer Bodenzustände zu schreiben.

Auf die Sittlichkeit im engeren Sinne endlich wirken die hohen Bodenpreise schädlich ein, indem sie, wie wir gesehen haben, die Mieten sehr erhöhen, wodurch dann unausbleiblich die Zusammendrängung in den Wohnungen erheblich verstärkt und auch das Schlafstellenwesen befördert wird. Über die Einwirkung schlechter Wohnungsverhältnisse auf die Sittlichkeit aber nachstehend nur zwei sprechende Zeugnisse:

Professor Brentano-München sagte 1903 in einem Vortrage „Wohnungszustände und Wohnungsreform in München" (Verlagsbuchhandlung Ernst Reinhardt-München, 1904) u. a. folgendes:

„Noch bedenklicher ist die Rückwirkung auf die Familien- und Sittlichkeitsverhältnisse. Noch zwar sind hier nicht Gerichtsverhandlungen vorgekommen ähnlich der in Berlin im Oktober 1902, wo wir Kinder, darunter ein Geschwisterpaar, wegen wiederholter Sittlichkeitsverbrechen auf der Anklagebank sahen, und wobei Knaben und Mädchen als Zeugen dienten, die sich derselben Straftaten schuldig gemacht, die aber, weil noch nicht zwölf Jahre alt, nicht angeklagt werden konnten; die Urteilsbegründung zeigte, daß die Eltern der Angeklagten, in den ärmlichsten Verhältnissen lebend, auf Wohnungen angewiesen waren, die nur aus einer Stube, im günstigsten Falle aus einer Stube

und Küche bestanden. Allein wenn Fälle derartiger Entsittlichung hier nicht gerichtsbekannt geworden sind, so zeigen die Ergebnisse der Probeerhebung in diesem Frühjahr Zustände, in denen der Verderb der Leibes- und Geistesreinheit notwendig heranreift. So lange solche Verhältnisse dauern, wie sie namentlich durch Aufnahme von Schlafgängern und solchen Zimmermietern, die sich mit Familiengliedern des Vermieters in die Benutzung eines Raumes teilen, geschaffen werden, was nützen da alle Vereine zur Hebung der Religiosität, der Sittlichkeit, der Bildung, der Gesundheit der unteren Klassen, alle Gesellschaften zur Verhinderung von Epidemien und zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten. Die Wohnungsreform ist der Punkt, wo vor allem einzusetzen ist, wenn irgend eine der genannten Bestrebungen erfolgreich sein soll. . . ."

Und noch wuchtiger sind die Worte, die sich auf Seite 209 des schon 1891 erschienenen Buches „Die soziale Lage der Fabrikarbeiter in Mannheim und dessen nächster Umgebung" von F. Wörishoffer, dem so überaus verdienten verstorbnen Vorstand der Badischen Fabrikinspektion, finden:

„. . . Die Akten der Staatsanwaltschaft enthalten aber nach dieser Seite lehrreiches Material und enthüllen Zustände der schlimmsten Art, welche sich nach den geführten Untersuchungen ganz unmittelbar als die Folge der elenden Wohnungsverhältnisse ergeben. Die Verderbnis zehn- und elfjähriger Schulkinder geht z. B. mit voller Sicherheit aus dem geschlechtlichen Verkehr der Kostgängerinnen und von denselben mitgebrachter andrer Paare zurück, welcher den Kindern nicht unbekannt bleibt, auch wenn sie nicht davon unmittelbare Zeugen sind. Es mag hier mit diesen Andeutungen genügen. Es soll aus derartigen Fällen auch nicht darauf geschlossen werden, daß solche Zustände für einen irgendwie größeren Bruchteil der Arbeiterbevölkerung schon typisch sind. Auch besteht bei diesen Familien in keiner Weise die Neigung zu einem solchen Leben. Man wird im Gegenteil stets finden, daß man dort an einem gesitteten und geordneten Leben selbst seine Freude hat. Wenn aber zu den täglichen Anstrengungen Kummer und Sorge hinzukommen, so fehlt eben die Kraft, dem Andringen weiterer ungünstiger Einflüsse Widerstand zu leisten. Gleichgültig aber, wie weit die angedeuteten Zustände schon um sich gefressen haben, kann man jedenfalls mit Bestimmtheit aussprechen, daß das Fortbestehen der jetzigen Wohnungsverhältnisse die Arbeiterbevölkerung und damit die ganze Gesellschaft mit schweren Gefahren bedroht. . . ."

6. Soziale Folgen.

Wir sind uns wohl alle darüber einig, daß die außerordentlich schroffen Vermögens- und Einkommensunterschiede im modernen Deutschland nichts Erfreuliches sind. Eine Abmilderung derselben und vor allem die möglichste Vermeidung ihrer Neuentstehung muß als ein Hauptziel aller Sozialpolitik bei uns gelten. Insbesondre aber trifft dies natürlich dann zu, wenn der große Reichtum nicht wenigstens

zum guten Teile auf wirkliche Verdienste um die Allgemeinheit zurückgeht, sondern in der Hauptsache das Ergebnis glücklicher, unverdienter Zufälle und Konjunkturen ist, und wenn er erkauft wird durch Belastung der inländischen Bevölkerung. Erfreulicherweise läßt sich denn auch feststellen, daß mächtige Faktoren am Werke sind, um allmählich eine größere Ausgleichung der Vermögens- und Einkommenslage herbeizuführen und damit die innere, soziale Zerrissenheit unsres Volkes abzumildern. Die machtvoll angewachsene Arbeiterbewegung erzwingt langsam eine gerechtere Verteilung der in Industrie und Gewerbe entstehenden Gewinne. Auch der gesetzliche Arbeiterschutz erweist sich als ein starkes Werkzeug zur Hebung der sozialen Lage der ärmeren Klassen. Die Genossenschaftsbewegung, insbesondre die Konsumvereine, greifen regulierend und die Preise der gewöhnlichen Verbrauchsartikel ermäßigend in den Handel ein. Die landwirtschaftliche Grundrente hat bekanntermaßen unter der überseeischen Konkurrenz außerordentliche Einbußen erlitten und dürfte erst neuerdings unter dem Einflusse der Zollerhöhungen und verbesserter Technik sich wieder etwas erholt haben. Auch bei der so außerordentlich wichtigen Verteilung der öffentlichen Lasten und Steuern wird, wenn auch noch sehr viel auf diesem Gebiete zu tun ist, doch mehr als früher Rücksichtnahme auf die soziale Lage der ärmeren Klassen und auf Herbeiführung eines angemessnen Ausgleiches erstrebt. Aber bei einem Faktor allerdings ist noch so gut wie keine Wendung zum besseren zu spüren, und das ist die städtische Grundrente, sind die städtischen Bodengewinne. Hier wächst immer aufs neue ungeheurer Reichtum empor, und zwar großenteils auf der gehässigen Grundlage verderblichster Belastung der breiten Masse der Bevölkerung und in hohem Grade unverdienten Bezuges seitens der glücklichen Empfänger. Hier schießen jedes Jahr neue und überaus schroffe Vermögensunterschiede auf, und unsre Sozialpolitik kann auch nicht entfernt für vollständig gelten, ja man kann fragen, ob sie nicht geradezu in ein Faß der Danaiden schöpft, solange hier nicht gründlich Wandel geschaffen wird. Wie und auf welchem Wege das zu geschehen hätte, damit werden wir uns ja noch im 4. Abschnitte dieses Buches beschäftigen; hier ist es zunächst nur unsre Aufgabe nachzuweisen, daß in der Tat ein bedeutender Teil unsres modernen Reichtums einfach ein Ergebnis der städtischen Bodengewinne ist. Es ist ja nicht so schwer zu übersehen, in welchen Formen und auf welchen Wegen diese Bodengewinne gemacht werden. Da sind die braven Urbesitzer, denen ihr Land für ein Sündengeld abgekauft werden muß; da sind erfolgreiche Aufschließende und Terrainunternehmer, da sind die listigen Spekulanten mit Zwangsstücken, da sind die Zahllosen,

die in unaufgeschlossnem Gelände, und namentlich, die in fertigen Baustellen mit Erfolg spekulieren; und da sind endlich diejenigen, welche durch die Wertsteigerung der fertigen Häuser gewinnen, handle es sich nun um seßhafte Hausbesitzer oder um Häuserspekulanten. Auf allen diesen Wegen sind in den letzten Jahrzehnten außerordentliche Gewinne, zum Teil wahre Unsummen erzielt worden. Und wie viele, die jetzt hochmütig und mitleidslos auf jeden armen Schlucker hinuntersehen, verdanken ihre eigne günstige Position nur einer solchen Gunst unverdienter Umstände, an der sie bestenfalls durch ein listiges Erraffen beteiligt sind!

Diesen großen Gewinnen stehen ja nun andrerseits freilich auch bedeutende Verluste gegenüber, aber zum weitaus größten Teile ist das, was die einen verloren haben, den andren zugute gekommen. Aber das ist allerdings zu betonen, daß keineswegs der ganze aus Bodengewinnen herrührende Reichtum tatsächlich aus solchen neu entstanden ist; ein immerhin erheblicher Bruchteil desselben geht vielmehr darauf zurück, daß bei dem spekulativen Treiben auf diesem Gebiete die einen für vermeintliche Bodenwerte erhielten, was die andren verloren. Insoweit handelt es sich also nur um sozusagen „verschobnen Reichtum", um Vermögensmassen, die schon vorher da waren, und nur ihren Besitzer gewechselt haben. Aber selbstverständlich ist auch wirklich aus Bodenwerten neu entstandener Reichtum massenhaft vorhanden.

Auch noch eine andre Einwendung ist hier zu erledigen, nämlich die, daß am Ende der hier in Rede stehende Reichtum doch nicht so ungünstig zu beurteilen sei, da er nicht auf einer eigentlichen Belastung der Masse der Bevölkerung beruhe, sondern nur die durch das Städtewachstum gegebnen natürlichen Vorteile an sich gezogen habe. So sei z. B., um ein konkretes Bild zu geben, durch die Wertsteigerung von Grundstücken in guter Geschäftslage niemand geschädigt. Die in Miete dort befindlichen Geschäftsinhaber zahlten zwar sehr hohe Mieten, aber nur deshalb, weil ihre Lage eine außerordentlich vorteilhafte sei, hätten also einen entsprechenden Gegenwert. Diese durch das Wachstum der Städte erzeugten Vorteile der Lage ziehe eben der glückliche Besitzer der Grundstücke ein. Darauf ist zu erwidern, daß diese Argumentation an sich ja nicht unrichtig ist, daß aber schlechterdings nicht abzusehen ist, woher der betreffende Grundstücksbesitzer, abgesehen von seinem formalen Rechte, das innere moralische Recht hernehmen soll, um Vorteile, die derart von der Allgemeinheit erzeugt sind, für sich allein mit Beschlag zu belegen. Gewiß beruhen die städtischen Bodengewinne zum Teil auf sozusagen natürlichen Umständen, die auch unter einem andren Stadterweiterungssystem eine bedeutende

Rolle spielen würden; aber auf die durch diese Umstände gegebnen Vorteile hat in erster Linie die sie erzeugende Allgemeinheit Anspruch, und es ist ein schwerer Mißstand, daß sie zur Quelle dauernder großer sozialer Ungleichheiten werden. Vor allem aber ist zu betonen, daß unsre städtischen Bodengewinne sowohl in den vergangnen Jahrzehnten wie gegenwärtig zum großen Teile gar nicht auf solchen natürlichen Umständen beruhen, sondern einfach auf den fürchterlichen Verteuerungen und Belastungen, die durch die Art und Weise unsres Stadterweiterungssystems herbeigeführt werden und die wir ja im 7. und 8. sowie in diesem Kapitel genügend auseinandergesetzt haben.

Dies vorausgeschickt, mögen nun einige Belege für den Umfang und die Bedeutung der städtischen Bodengewinne für unsre moderne Reichtumsbildung in Deutschland folgen. Natürlich läßt sich dabei nicht immer unterscheiden, welcher Teil der aus diesen Belegen erkennbaren Reichtümer tatsächlich neu entstanden ist und welcher nur auf eine Art Verschiebung der schon vorhandnen Vermögensmassen untereinander zurückgeht; und noch weniger, welcher Teil auf an und für sich vermeidbaren Belastungen der Bevölkerung beruht, und welcher auf den ebenerwähnten natürlichen Vorteilen. Auch können wir uns bei den Belegen, die wir nachstehend anführen, nicht auf eine Kritik ihrer Stichhaltigkeit einlassen; sie sollen nur im allgemeinen zeigen, für wie groß von immerhin kundigen Beurteilern die Bedeutung dieser Quelle der modernen Reichtumsbildung geschätzt wird.

In erster Reihe rangiert natürlich auch hier wieder Paul Voigt („Grundrente und Wohnungsfrage usw."). Er schätzt allein für Charlottenburg die von 1865—1897 eingetretne Steigerung des Bodenwertes (bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen) auf mindestens 300 Millionen Mark und sagt im Anschlusse daran auf Seite 217:

„. . . Die seit 1865 durch die Grundrentenbildung entstandenen kolossalen Reichtümer von 3—400 Millionen Mark haben sich in Charlottenburg stärker als in andern Orten zersplittert, da die Feldmark der früheren Ackerbürgerstadt stark parzelliert war. . . . .
Aktiengesellschaften haben sich zwar auch mehrfach an der Terrainspekulation beteiligt, sind aber in Charlottenburg vermutlich wegen der starken Parzellierung des Besitzes stärker als in andern Orten von der Privatspekulation überflügelt worden, unter der wie gewöhnlich eine ziemlich kleine Anzahl großer Terrainspekulanten in den Vordergrund getreten sind und den Löwenanteil der Gewinne eingeheimst haben. . . ."

Auf derselben Seite finden sich die ja sehr bekannt gewordnen Sätze, daß jede im Jahrzehnt 1887/97 neu hinzugekommene Person

in Charlottenburg den dortigen Grundbesitzern einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 2500 M. gebracht, jede sechsköpfige Familie sie in diesen 10 Jahren um durchschnittlich 15000 M. bereichert habe.

Über die Vermögensbildung durch die Bodenwertsteigerung am Kurfürstendamm in Berlin in den Jahren 1860 bis etwa 1903/04 sagt Voigt auf Seite 236 wörtlich:

„. . . In etwa vierzig Jahren sind am Kurfürstendamm durch eine Steigerung des Bodenwertes um ungefähr das Sechshundertfache des reinen Ackerwertes private Vermögen im Gesamtbetrag von rund 60 Millionen Mark rein aus dem Nichts entstanden. . . .“

Eine bemerkenswerte Stelle finden wir auch in dem hübschen Büchlein von Heinrich Freese „Das Pfandrecht der Bauhandwerker“ (Leipzig, Emil Perthes, 1901). Dort ist auf Seite 5/6 von den unbebauten Flächen der Großstädte direkt vor dem bebauten Gebiete die Rede und da heißt es:

„. . . Geschäftige Agenten haben die Ankäufe vermittelt, und die Familien, die ehedem als Ackerbürger diesen Boden besaßen, zählen zu den reichsten der Stadt. In solchem Maße, daß man sagen kann, daß die größten Vermögen in der Industriestadt Berlin nicht mit der Hand und dem Kopfe, sondern durch den Besitz erworben sind. . . .“

Ähnlich versicherten uns im Jahre 1902 zwei unsrer Dresdner Gewährsmänner, denen wohl ein Urteil zuzutrauen war, übereinstimmend, daß von den damals in Dresden vorhandnen größeren und kleineren Vermögen, wenn man die ganze Masse zusammenwürfe, gewiß mindestens ein Drittel aus Gewinnen „am Land und Gebäuden“ (ohne den Gewerbsgewinn der Baumeister und Bauunternehmer) stamme. Sie zählten uns auch eine ganze Reihe bekannter Dresdner Familien auf, deren Reichtum aus dieser Quelle herrühre. Welche Rolle selbst in einer so kleinen Stadt wie Gießen diese Dinge spielen, dafür führen wir aus der schon so oft zitierten Arbeit von Dr. Meyer über Gießen folgende Stelle (Seite 39/40) an:

„. . . Nach solchen Darlegungen glauben wir die Tatsache als sicher hinstellen zu können, daß die Wertsteigerung des Grund und Bodens in Gießen für die Besitzer als eine Quelle des Wohlstandes zu gelten hat. Die Chancen in einer aufblühenden Stadt wie der unsrigen, zu Macht und Reichtum zu gelangen, sind in hohem Grade bedingt durch die Höhe der Grundrenten. Von Straße zu Straße, von Haus zu Haus läßt sich dies verfolgen. . . .“

Ein zusammenfassendes Bild gibt vielleicht das folgende, von Professor Schmoller in seinem Grundrisse der Allgemeinen Volks-

wirtschaftslehre, 2. Teil (Duncker & Humblot, 1904), auf Seite 450 gefällte Urteil:

„. . . In der Stadt Berlin bildeten sich in den letzten 50 Jahren sicher 2—3 Milliarden Mark Monopolbodenwerte. Auch in London stieg der Mietwert 1871—1891 von 24 auf fast 40 Mill. Pfd. Sterling, wovon 7,15 Millionen als Monopolwert (nicht durch Arbeits- und Kapitalaufwendung bedingt) berechnet wurde; das sind in 20 Jahren 110 Mill. Pfd. Sterling = 2200 Mill. Mk. Kapitalwert. Wie enorm die Gesamtrente aus Häusern in England stieg, wie der ganze Haus- den Bodenwert dort überholt hat, sahen wir (II, S. 183) schon. Wenn heute Deutschland ein Gesamtvermögen von 200 Milliarden hat, und Berlin und Vororte in kurzer Zeit 2,5—3,5 Milliarden an Monopolgrundstückswert schufen, ganz Deutschland sicher den zwei- bis mehrfachen Betrag, so sehen wir immerhin, daß dieser Vorgang in der heutigen Vermögens- und Einkommensverteilung eine erhebliche Rolle spielt, so sehr sich der Prozeß auch auf die großen Städte und bestimmte Zeiten beschränkt, und so sehr die Monopolrente nur einen Teil der steigenden Gesamtrente des städtischen Grundeigentums ausmacht. Die städtische Monopolrentenbildung ist in der Gegenwart jedenfalls viel umfangreicher als die ländliche. Viel mehr Personen sind so in den Städten ohne entsprechende Arbeit reich geworden. . . ."

Man hat mehr als einmal Vergleiche unsrer städtischen Bodenwertsteigerung mit der Vermehrung andrer Vermögensmassen angestellt. Als einer der überraschendsten ist uns immer der erschienen, den wir einmal in einer Polemik von A. Pohlman in der Deutschen Volksstimme 1904, Seite 288 fanden. Dort wird nach einer andren Quelle angenommen, „daß der deutsche Lohnarbeiterstand in 50—60 Jahren (von 1904 an zurückgerechnet) beispiellos dastehenden wirtschaftlichen Aufschwungs über seine allernotwendigsten Bedürfnisse hinaus die Summe von 3240 Millionen Mark habe erübrigen können". Das heißt natürlich an derzeit vorhandenen Spargeldern. Und dann heißt es weiter: „Das ist noch nicht so viel, wie allein die Reichshauptstadt in dieser Periode an Grundwert zugenommen hat, der bekanntlich heute auf über 4 Milliarden geschätzt wird." Nehmen wir diese Gegenüberstellung auch nur als annähernd richtig an, so würde sich ergeben, daß die Bodenwertsteigerung allein in Berlin in den letzten Jahrzehnten mehr Reichtum erzeugt hat, als die gesamte deutsche Lohnarbeiterschaft in der gleichen Zeit an zurzeit verfügbaren Spargeldern hat aufbringen können.

Stellt man diesen ungeheueren Gewinnen das außerordentliche Elend gegenüber, das wir in moralischer wie in physischer Hinsicht in den hier vorangehenden Abschnitten als Folge unsrer städtischen Boden-

zustände kennen gelernt haben, so sieht man erst, wie fürchterliche Mißstände auch in sozialer Beziehung hier vorliegen.

Nur gerade im Vorbeigehen merken wir noch einige besonders nachteilige soziale Folgen unsrer Bodenzustände, unsres Stadterweiterungssystems an: erstens, daß durch sie die große Masse der Bevölkerung unsrer größeren Städte dauernd an dem Besitze eines eignen Hauses und Grundstücks verhindert wird; zweitens, daß vielfach mit Mühe und Not erkämpfte Lohnsteigerungen zum guten Teil durch steigende Mieten wieder aufgezehrt werden; und drittens, daß, wie oben in Abschnitt 2 dargelegt, die Ernährung der städtischen ärmeren Klassen sehr nachteilig beeinflußt wird. Ein sehr wichtiger Gesichtspunkt ist auch der, daß mit dem Hinfall der gartenmäßigen Ansiedlung ein gesunder Wechsel in der Beschäftigung der städtischen Bevölkerung unmöglich gemacht wird. Wir müssen uns da nicht nur an die gegenwärtigen Verhältnisse halten. Es ist an und für sich gar nicht undenkbar, daß die jetzige außerordentliche Einförmigkeit und Eintönigkeit in der Beschäftigung unsrer gewerblichen Klassen mit der Zeit systematisch durchbrochen und verändert werden könnte, indem wenigstens an einigen Halbtagen regelmäßig an die Stelle der gewerblichen Beschäftigung eine solche in Garten und Feld träte. Aber wie will man das machen, wenn jeder Zugang zum Boden durch unsre Ansiedlungsweise verrammelt ist?

Endlich sei auch noch darauf hingewiesen, daß es für alle sozialen Bestrebungen in den Städten natürlich sehr wichtig ist, daß sie leicht geeignete Plätze erhalten, wo sie sich entfalten können. Unter der gegenwärtigen, zum guten Teil durch unser Stadterweiterungssystem verschuldeten Bodenteuerung und der Beherrschung fast des ganzen Bodens durch private Interessenten ist dies natürlich außerordentlich schwer. Wie ganz anders steht da eine Stadt da, die beizeiten in umfassendem Maße und zu billigen Preisen nahe gelegnes unbebautes Gelände angekauft hat und so über einen ausgedehnten eignen Grundbesitz verfügt. Eine solche Stadt ist Saarbrücken, von dessen Verhältnissen der dortige Bürgermeister Feldmann auf der 7. Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens im November 1905 berichtete. Da sagte er u. a. (S. 15 des Berichtes über diese Versammlung):

„... Eine weitere günstige Folge der planmäßigen Vergrößerung des städtischen Grundbesitzes war die, daß die Stadt ohne schwere Belastung nicht nur in den verschiedenen Stadtteilen geräumige Plätze für Volksschulgebäude bereit halten, sondern auch mitten in der Stadt ein Gelände von rund 1 Hektar zur Verfügung stellen konnte für die Anlage eines Marktplatzes

in Verbindung mit einer Markthalle. Unmittelbar angrenzend an diese Markthalle konnte ein weiteres Grundstück von 1 Hektar zur Verfügung gestellt werden für einen Saalbau, eine Turnhalle, ein Feuerwehrdepot, eine Volksküche und ein Krankenpflegerheim. Es ist sehr angenehm, wenn gerade diese Wohlfahrtseinrichtungen mitten im verkehrsreichsten Stadtteil untergebracht werden können. Es gelingt dies wohl selten, weil die Plätze an diesen Stellen zu teuer sind. Die Stadt war ferner in der Lage, milden Stiftungen Plätze abzutreten zum Bau von Stiftshäusern und dem Staate 70 Ar für den Neubau eines Gymnasiums kostenlos übereignen zu können. Zu gärtnerischen Anlagen konnten wir im Überflutungsgebiet ausgedehnte Gelände hergeben. Der gemeinnützigen Baugesellschaft, die jetzt 40 Grundstücke mit 80 Häusern hat, konnten Grundstücke teils von der Stadt, teils durch Vermittlung der Stadt zu mäßigen Preisen überlassen werden. . . ."

Im übrigen muß man nicht denken, daß es sich bei den schweren sozialen Folgen unsres Stadterweiterungssystems nur um die ärmeren Klassen handelt: insbesondre auch der Mittelstand leidet schwer. Zunächst einmal wird natürlich auch ihm der Besitz eines eignen kleinen Hauses, der doch eigentlich zum Mittelstand gehört, in weitem Umfang unmöglich gemacht. Als Mieter ferner von Wohnungen trägt der Mittelstand die ganze durch unsre Bodenverhältnisse verschuldete Wohnungsmisere mit, und ein zweites Mal wird er von diesen Verhältnissen gegeißelt, soweit er als Mieter von Läden und Werkstätten auftritt, denn es ist bekannt, wie außerordentlich die Geschäftsleute und Handwerker oft unter den hohen und sich steigernden Mieten für die Geschäftsräume leiden. Ein erheblicher Bruchteil des Mittelstandes endlich hängt mit dem Baugewerbe zusammen oder wird direkt von Angehörigen desselben gebildet; und hier ist es wiederum der Bauschwindel, der, wie bekannt, in der verschiedensten Weise zu schweren Benachteiligungen von Angehörigen des Mittelstandes führt und der ja zum guten Teil mit unsrem Stadterweiterungssysteme zusammenhängt. Auch kann man wohl sagen, daß wir ohne unsre hohen Baustellenpreise und das daraus sich ergebende Mietkasernensystem viel eher eine wirklich blühende Entfaltung eines ausgedehnten Standes solider kleinerer Bauunternehmer haben würden.

7. Einwirkungen auf die Staats- und Gemeindefinanzen.

Die finanziellen Ansprüche, welche bei uns Staat und Gemeinde erheben, sind bekanntlich in schneller Steigerung begriffen, was bei dem immer größeren Aufgabenkreise dieser Körperschaften und der fortgesetzten Umwälzung aller Verhältnisse ja auch nicht weiter wundernehmen kann. Natürlich ist unter solchen Umständen die Deckungsfrage fortgesetzt eine höchst aktuelle und brennende, und wer dem Staate und

den Gemeinden neue Geldquellen nachzuweisen vermag, der ist ihr Mann. Da erscheint nun die Wertsteigerung des Bodens unsrer anwachsenden Städte an und für sich als ausgezeichnet geeignet zur Deckung der genannten Bedürfnisse. Dem Gerechtigkeitsgefühle nach wird nicht leicht eine andre Quelle zur Speisung der öffentlichen Bedürfnisse zu finden sein, die so natürlich und befriedigend erschiene, denn die in Rede stehende Wertsteigerung ist ja in der Regel zum weitaus größten Teile von der Allgemeinheit erzeugt, und dieser muß man daher auch den ersten Anspruch auf sie zubilligen. Auch ist kaum zu bezweifeln, daß selbst wenn wir von jeder künstlichen Verteuerung des Bodens, wie sie unser privates Stadterweiterungssystem mit sich bringt, absehen und uns nur an die sozusagen natürlichen, durch Vorzüge der Lage bewirkten Werterhöhungen halten, doch ein recht erheblicher Bruchteil der öffentlichen Finanzbedürfnisse durch diese gedeckt werden könnte. Aber — und hier stoßen wir auf einen neuen gewichtigen Posten auf dem Schuldkonto unsres Stadterweiterungssystems — diese Quelle hat uns vorderhand unsre private Stadterweiterung verstopft. Unter ihr fließen, wie wir gesehen haben, nicht nur die eben erwähnten natürlichen, sondern auch noch weit darüber hinaus eine ungeheuere Summe von sozusagen künstlichen Werterhöhungen des Bodens mit Eleganz an den öffentlichen Taschen vorbei und in die einer relativ kleinen Zahl von Privaten hinein. Wir haben vor Jahren in einem Vortrage über „Die städtische Bodenfrage" (Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1904, 50 Pfg.) schon auf diesen Umstand hingewiesen. Es heißt an der betreffenden Stelle: „Aber weiter frage ich Sie: ist es denn so ganz gleichgültig, daß man Werte auf diese Weise erzeugt und gewinnt, wie es bei diesen Bodenwertsteigerungen geschieht? Zunächst wird die Gesamtheit, die doch den ersten Anspruch auf diese steigenden Werte hätte, um ihren Anteil einfach betrogen. Ist es denn recht und billig, daß für die Gesamtheit diese ganzen steigenden Werte so dahinschmelzen wie der Schnee an der Sonne? Es war vorher nichts da und es ist auch jetzt nichts da! Wenn die Gemeinde kommt und sagt: ‚Wir brauchen aber doch Geld' — da heißt es: ‚Ja, das tut uns leid. Das und das sind unsre Unkosten. Da muß die Einkommensteuer erhöht werden. Vom steigenden Bodenwerte gibt es nichts.' Die Gemeinde hat das Nachsehen, der Staat hat das Nachsehen, und die offiziell berufnen Vertreter der finanziellen Interessen der Gesamtheit strecken ihre Hände aus, sie sind leer und bleiben leer. Ist das richtig?"

Nun kann man ja einwenden, daß diesem Fehler gegenwärtig mehr und mehr durch die sich rasch ausbreitende Einführung der sogenannten Zuwachssteuer, durch die ein Teil der Bodenwert-

steigerungen für die Gemeinden oder den Staat in Anspruch genommen wird, abgeholfen werde. Das mag ja richtig sein, aber wir möchten doch behaupten, daß auch mit dieser Korrektur versehen unser privates Stadterweiterungssystem in der hier in Rede stehenden Beziehung noch sehr unbefriedigend und jedenfalls sehr viel weniger einwandfrei und leistungsfähig bleibt, als wir es von einem System der öffentlichen Stadterweiterung erwarten dürften.

Einen weiteren recht wichtigen, aber nicht so ganz einfachen Punkt bilden die Nachteile, die aus unsren gegenwärtigen Bodenzuständen sich für die Unterbringung und den Kursstand unsrer Staats- und Gemeindeanleihen ergeben. Bekanntlich stehen unsre Staatsanleihen im allgemeinen erheblich schlechter als die entsprechenden in England und auch in Frankreich. Man hat dafür nach verschiedenen Ursachen gesucht, aber es ist nicht von der Hand zu weisen, daß eine der wichtigsten auch in unsren Bodenzuständen liegt. Der ganze Mechanismus der Stadterweiterung, der Bautätigkeit, des Hausbesitzes usw., wie er bei uns arbeitet, hat vor allem auch das eine äußerst nachteilige Ergebnis einer geradezu ungeheuerlichen und dauernden Verschuldung des städtischen Bodens gehabt, und zwar nicht etwa nur einer Verschuldung für die Bauwerke, die Straßenanlagen usw., sondern gerade auch des reinen, nackten Bodenwertes an und für sich. Es kann wohl keinem Zweifel unterliegen, daß allein schon diese letztere Verschuldung gegenwärtig in unsren deutschen Städten insgesamt nach vielen Milliarden zählt. Ihren formalen Ausdruck findet sie in einem entsprechenden Anteil an der ungeheueren Menge von Hypotheken auf städtischen Grundstücken und von Pfandbriefen, die auf Grund solcher Hypotheken von den Hypothekenbanken usw. ausgegeben worden sind. Allein der Pfandbriefumlauf unsrer Hypothekenbanken, der sich sicher zum allergrößten Teil auf die Städte bezieht, wird gegenwärtig auf über 9 Milliarden Mark geschätzt. Die gesamte Bodenverschuldung Deutschlands schätzte Eberstadt bereits im Jahre 1901 in seinem Buche „Der Deutsche Kapitalmarkt" auf mindestens 42 Milliarden Mark und das jährliche Erfordernis zur Verzinsung dieser Summe sowie zur Bestreitung der jährlich neu hinzukommenden Verschuldung auf 4 Milliarden Mark. Allerdings sind in diesen Ziffern auch die ländliche Verschuldung und die Verschuldung der Gebäude enthalten. Wir wollen uns auch diese Ziffern nicht ohne weiteres zu eigen machen, aber sie werden doch ungefähr einen Begriff geben, um welche Summen es sich hier handelt. Im übrigen fassen wir natürlich im folgenden nur die Verschuldung des städtischen Bodens an und für sich nicht den auf die Gebäude, die Herstellung der Straßen usw. entfallenden Anteil ins Auge.

Man hat nun, und zwar unsres Erachtens mit Recht, darauf hingewiesen, daß diese außerordentliche Verschuldung des Bodens eine große Konkurrenz für die Staats- und Gemeindeanleihen bilde, zumal da die Unterbringung der Hypotheken und Pfandbriefe den Bankiers und dem Publikum durch erhebliche Abschlußprovisionen, Vergütungen u. dgl. ganz anders als bei den öffentlichen Anleihen schmackhaft gemacht werde. So sagt Paul Voigt in seinem schon früher erwähnten Schriftchen „Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze", 1899:

„. . . Ganz bedeutende Nachteile erleidet endlich der Staat, namentlich infolge des niedrigen Kurses seiner Anleihen; ohne das ungeheuere Angebot von Pfandbriefen, die mit allen Mitteln von den durch hohe Provisionen an ihrem Absatz interessierten Bankiers dem Publikum aufgedrängt werden, würden die Staatsanleihen vermutlich ähnlich wie englische und französische Anleihen stehen. . . ."

Und Adolf Damaschke sagt in der 4. Auflage seiner „Bodenreform" (1907) auf Seite 94/95 folgendes:

„. . . Für das gesamte staatliche Leben bringt die heutige Pfandbriefwirtschaft die außerordentliche Gefahr mit sich, daß sie den Staatskredit verteuert.

Es ist eine auffällige und in ihrer Bedeutung gerade in Deutschland noch viel zu wenig gewürdigte Tatsache, daß der englische Staatskredit außerordentlich viel billiger ist als der deutsche. In Friedenszeiten beläuft sich der Unterschied auf 20—30%. Neben anderen Ursachen spielt zweifellos der Umstand eine entscheidende Rolle, daß es in England Hypotheken in unsrem Sinne so gut wie gar nicht gibt, daß Hypothekenbanken und nun gar Pfandbriefe für Hypotheken Dinge sind, die dem volkswirtschaftlich gebildeten Engländer nur ein überlegenes Lächeln abnötigen.

Das englische Kapital, das nicht in Grund und Boden arbeiten kann, stellt sich deshalb in viel höherem Maße und zu leichteren Bedingungen als bei uns industriellen und kulturellen Aufgaben zur Verfügung. Es ist das eine Befruchtung der Kräfteentfaltung, die nur derjenige ganz würdigen kann, der weiß, was ein „flüssiger" Geldmarkt für alle wirtschaftlichen Unternehmungen bedeutet. Soweit das englische Kapital aber eine absolut „sichere" Anlage sucht, muß es sich dem Staat und den Gemeinden zur Verfügung stellen, die dadurch eben den außerordentlichen Vorteil des billigen Geldes genießen. . . ."

Nun möchten wir freilich glauben, daß die Sache doch nicht so ganz einfach liegt, wie sie in der Regel aufgefaßt wird und wie sie auch nach diesen Zeugnissen erscheint. Einmal kommt ein erheblicher Teil der städtischen Bodenverschuldung gar nicht auf das allgemeine, von der Nation erübrigte Kapital Anspruch erhebend auf den Kapitalmarkt, denn die glücklichen Bezieher der steigenden Bodenwerte pflegen bei der Realisierung derselben selber einen großen Teil kreditierend zu

übernehmen. Zum zweiten aber — und das wird bei diesen Erörterungen fast immer übersehen — verschwindet ja derjenige Teil des erübrigten Kapitals der Nation, der wirklich an die Bodeneigentümer auf dem Wege der Bodenverschuldung hingegeben wird, an und für sich nicht, sondern er ist nach wie vor vorhanden und kommt somit auch nach wie vor für die Befriedigung auch des öffentlichen Anleihebedarfes in Betracht. Machen wir uns die Sache konkret klar. Wenn z. B. ein Terrainunternehmer ein Gelände mit 100000 M. Gewinn verkauft und dieses Geld ihm bar ausgezahlt wird, indem der Käufer gegen eine entsprechende Hypothek in dem gleichen Betrage Geld aus dem allgemeinen Kapitalfonds der Nation entnimmt, so sind ja allerdings diese 100000 M. im Augenblick nicht für eine andre Anlage verfügbar, aber sie erscheinen doch ohne weiteres wieder in der Hand des eben erwähnten Terrainunternehmers und sind also an sich aus dem Kapitalfonds der Nation nicht verschwunden, sondern nach wie vor darin vorhanden und können somit an sich auch für eine öffentliche Anleihe verwandt werden. Die Beeinträchtigung der Kapitalkraft der Nation für die öffentlichen Anleihen durch die städtische Bodenverschuldung muß unsres Erachtens vielmehr auf einem andren Wege gesucht werden. Die Summen, die aus dem verfügbaren Kapital der Nation für die Bodenverschuldung aufgewandt werden, sind zwar, wie eben dargelegt, nach wie vor vorhanden, aber sie sind ihrer Bestimmung nach nicht mehr ohne weiteres das, was sie vorher waren. Sie waren vorher Anlage suchendes Kapital, jetzt sind sie Vermögensbestandteile der betreffenden Bodeneigentümer, und es frägt sich nun erst, was diese mit ihnen anfangen werden. Und hier liegt, scheint uns, die Beeinträchitgung, denn es ist nicht von der Hand zu weisen, daß mindestens ein großer Teil dieser Summen nach dieser Umwandlung überhaupt nicht mehr als Quelle für den öffentlichen Kredit in Betracht kommt. Erstens wird ein Teil von ihnen sicher von den glücklichen Gewinnern einfach für persönliche Bedürfnisse verbraucht. Zweitens geht ein weiterer Teil jedenfalls auf private Produktionszwecke dieser Gewinner darauf, die ohne diesen Glücksumstand des Bodengewinnes unbefriedigt geblieben wären, z. B. wenn etwa ein durch die steigenden Bodenwerte reich gewordner Gärtner daraufhin seinem Gärtnereibetriebe einen Umfang und eine Ausdehnung gibt, an die er ohne jene Gewinne nicht hätte denken können. Drittens endlich scheint uns, daß eben diese selbe wirtschaftliche Maschinerie, welche diese ungeheuerliche Hinaufschraubung der Bodenwerte und diese außerordentliche Verschuldung erzeugt, zu ihrer Tätigkeit auch ein ganzes Heer von Personen, Institutionen aller Art, von Terrainunternehmern, Spekulanten,

Agenten, vermittelnden Banken u. dgl. m. mit allen Unkosten, die daran hängen, benötigt, und daß dieser ganze kostspielige Betrieb ein weiteres Stück der in die Bodenverschuldung fließenden Kapitalien auffrißt. Auf diese Weise wird man also doch sagen können, daß ein beträchtlicher Teil des Nationalkapitals, der sonst dem allgemeinen Anleihebedürfnis und somit auch den öffentlichen Anleihen zur Verfügung gestanden hätte, endgültig und ohne Äquivalent dem Kapitalmarkt durch die Bodenverschuldung entzogen wird. Im übrigen gelten diese Ausführungen nicht nur für das als Entgelt für Bodenverschuldung aufgewandte, sondern überhaupt für das für die in Rede stehenden Bodenwerte hingegebene Stück Nationalkapital.

Diese ganze Sache ist ernster, als man vielleicht denkt. Die Kriegsbereitschaft und die Aussichten auf Erfolg im Ernstfalle hängen für einen modernen Großstaat wie Deutschland in nicht geringem Grade von der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des finanziellen Apparates ab. Alles was diesen irgendwie ernsthaft zu stören oder zu hemmen geeignet ist, bedroht unsre Weltstellung auf das entschiedenste. Caveant consules! —

Endlich seien noch zwei spezielle Wirkungen aufgeführt, durch welche unsre gegenwärtigen Bodenzustände die öffentlichen Finanzen empfindlich schädigen. Die eine besteht darin, daß die Grundstücke, welche Staat und Gemeinden selber brauchen, ihnen ja durch die gegenwärtigen Verhältnisse gleichfalls außerordentlich verteuert werden. Wenn man bedenkt, wie oft wir von Klagen seitens der Gemeinden über die außerordentlichen Grunderwerbskosten lesen, die für kommunale Gebäude, namentlich für Schulen, aufgewandt werden müssen, so werden wir uns klar darüber werden, daß dieser Schaden nicht gering ist. Gerade diese hohen Grunderwerbskosten für direkte kommunale Bedürfnisse sind ja ein Hauptgrund dafür, daß unsre größeren Städte neuerdings mehr und mehr wieder zu einem vorausschauenden, umfassenden kommunalen Grundbesitzerwerb, so lange die betreffenden Flächen noch billig zu haben sind, übergehen. Daß auch der Staat in der gleichen Weise oft sehr geschädigt wird, liegt auf der Hand.

Die zweite Wirkung, die wir eben im Sinne hatten, ist die, daß die aus unsrem Stadterweiterungssystem quellenden hohen Bodenpreise und Mieten dazu führen, daß oft Aufbesserungen der Gehälter und Wohnungsgeldzuschüsse für die Beamten und Angestellten des Staates notwendig werden, die ohne das unterbleiben könnten. Natürlich gönnen wir den Beamten usw. gern alles, was ihnen nach Fug und Recht gebührt; aber das kann uns nicht abhalten

zu beklagen, daß hier oft Aufwendungen und Lasten für die Allgemeinheit entstehen, die nur durch unsre schlechten Bodenzustände herbeigeführt werden.

8. Allgemeinere volkswirtschaftliche Wirkungen.

Auch auf die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse gehen von unsrem Stadterweiterungssystem und unsren Bodenzuständen mehr oder minder nachteilige Einflüsse aus. Schon oben auf Seite 314/15 haben wir darauf hingewiesen, daß sich der Schluß nicht von der Hand weisen läßt, daß sich als Folge unsrer künstlich in die Höhe getriebnen Baustellenpreise und Mieten eine Verteuerung der Warenpreise, speziell im Detailverkauf, einstellt. Auch andre Autoren sind übrigens zu ähnlichen Schlüssen gekommen. So finden wir in der schon früher zitierten Arbeit von Dr. W. Mewes: „Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg i. B. während der letzten 40 Jahre“ (Karlsruhe, G. Braunsche Hofbuchdruckerei, 1905) auf Seite 96 im Rahmen einer kritischen Besprechung der Tätigkeit der öffentlichen Organe in Freiburg auf dem Gebiete der Boden- und Baupolitik folgende Bemerkung:

„. . . Neben Bau- und Wohngelände kommt sodann die Beschaffung von geeignetem Ansiedlungsboden für Geschäfts- und Verkehrszwecke in Frage. Hier hat die kommunale Fürsorge entschieden versagt, indem sie durch die einseitige Bevorzugung der offnen Bauweise die Dezentralisation des Geschäftslebens erschwert und dadurch die Monopolstellung der Grundstücke in den Straßen der Innenstadt noch geradezu verstärkt hat. Da bei dem allgemeinen Umfang der Konzentration eine Rückwirkung der hohen Bodenpreise und Ladenmieten auf die Warenpreise unausbleiblich ist, so scheint eine stärkere Berücksichtigung der Geschäfts- und Verkehrsinteressen durch Schaffung geschlossen bebauter Straßenzüge ohne Vorgärten dringend geboten. . . .“

Wenn nun auch in dieser Stelle für Freiburg gewissermaßen Ausnahmeverhältnisse festgestellt werden, so bildet die Stelle doch immerhin einen Beleg für uns insofern, als grundsätzlich in ihr zugegeben ist, daß hohe Bodenpreise sehr wohl die Warenpreise verteuern können.

Ernster noch erscheint uns die außerordentliche Belastung, welche der Industrie und auch den kleineren gewerblichen Anlagen durch die hohen Bodenpreise in unsren größeren Städten auferlegt wird. Diese Belastung äußert sich einmal darin, daß die industriellen Anlagen usw. selber zum großen Teil auf teurem Boden sitzen, also erhebliche Mietlasten entweder direkt zu zahlen oder sich wenigstens anzurechnen haben; weiter aber darin, daß die Verteuerung der Wohnungen und der ganzen Lebenshaltung für die in den be-

treffenden industriellen u. dgl. Anlagen beschäftigten Arbeiter natürlich in den Löhnen dieser einen Ausdruck finden muß; und endlich darin, daß die an die industrielle usw. Tätigkeit sich anschließende Handelstätigkeit durch hohe Mieten für Läden und Lagerräume u. dgl. belastet ist. Diese letztere Belastung trifft zwar in erster Linie den Handelsstand und die Volkswirtschaft im allgemeinen, immerhin aber in Form eines Druckes auf die für die Produzenten erreichbaren Preise jedenfalls auch die Industrie usw. In einer Flugschrift der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft vor einigen Jahren, die allerdings wohl in erster Linie Berliner Verhältnisse im Auge hatte, hieß es unter andrem:

„... Auf der Industrie lasten die großstädtischen Bodenwerte nicht minder als auf dem Wohnungsmieter. Vielleicht sogar noch schwerer. Der Mietpreis für einen Quadratmeter Werkstatt beträgt in unsren Industriehöfen etwa 10 M. Es ist keineswegs eine Ausnahme, wenn Betriebe pro Arbeiter 150—200 M. Werkstattmiete zahlen, — für einen Raum, der bei billigem Landpreis, bei gleich guter Bebauung und bei größeren Bequemlichkeiten für die Industrie kaum die Hälfte dieser Miete zu kosten brauchte. Selbst bei alten gutgehenden großstädtischen Betrieben verschlingt die Werkstattmiete bis zu 40% des sonstigen Reingewinnes. Dieser Umstand, sowie die Transportschwierigkeiten in der Großstadt (teure Fuhren von und zum Bahnhof, der vielfach weit entfernt, die Transporte der Materialien und Waren 1, 2, 3 und 4 Treppen hoch und herunter) bedingen unnötige und unverhältnismäßig hohe Betriebsspesen. ...“

Und recht anschaulich schilderte die Zeitschrift „Ratgeber auf dem Kapitalmarkt“, Berlin, am 13. Januar 1907 die einschlagenden Verhältnisse in einem Artikel „Bodenpreis und Selbstkosten“. Da heißt es u. a.:

„... Man könnte sagen, daß hieran nur diejenigen Produzenten interessiert sind, welche ihre Tätigkeit in gepachteten Räumen — das ist allerdings die Mehrzahl — ausüben. Das ist jedoch ein oberflächlicher Standpunkt. Zunächst ist jeder Produzent genötigt, seine Waren dem Kommissionär oder Zwischenhändler oder Kleinkaufmann oder sonst einer Person, welche distributiv tätig ist, zum Vertrieb zu überlassen. Und diese Person wird fast ausnahmslos kein Haus- oder Grundbesitzer sein. Die enormen Summen, welche in ständig wachsender Höhe von den großstädtischen Laden-, Lager- und Bureaumietern bezahlt werden, fallen deshalb offenbar der Gesamtwirtschaft zur Last und müssen am Ende die Selbstkosten der nationalen Produktion erhöhen. Weiterhin aber ist der Produzent, auch wenn er auf eignem Boden arbeitet, insofern an dieser Entwicklung beteiligt, als die Ansprüche seiner Arbeiter in dem Maße wachsen müssen, als die Kosten der Lebenshaltung — und dazu gehört in erster Linie die Wohnung — sich erhöhen. Es leuchtet ein, daß der höhere Lohn, welchen ein Berliner Arbeiter im Vergleiche zu seinen Kollegen auf dem Lande erhält, in der Hauptsache durch

die höheren Wohnpreise in Berlin bedingt ist; daß die Differenz zu guterletzt von dem Produzenten, der die Löhne zu zahlen hat, getragen wird. Jede Erhöhung der Bodenpreise bedeutet also ganz allgemein gesprochen eine Steigerung der Selbstkosten der Volkswirtschaft, wobei es ganz gleichgültig ist, ob der einzelne Produzent auf eigner Scholle arbeitet oder nicht. Es scheint uns, als ob die Rolle, welche der Bodenpreis in der Frage der Selbstkosten spielt, nicht genügend klar erkannt und gewürdigt wird. . . ."

Nun ist ja freilich unsres Erachtens nicht zu übersehen, daß diesen großen Belastungen andrerseits auch große Vorteile gegenüberstehen, welche eben durch die Gunst der Lage auf dem betreffenden teureren Boden gegeben sind. Man braucht doch nur an die Vorteile des Absatzes in einer größeren Stadt für eine industrielle Unternehmung oder an die Vorteile des Wohnens in bereits voll bebauten und besiedelten Teilen einer solchen Stadt zu denken. Aber wir glauben, gestützt auf unsren Nachweis der außerordentlich starken künstlichen Verteuerung der Baustellen und Mieten durch unser Stadterweiterungssystem, daß die Belastungen bei den gleichen Vorteilen nicht entfernt so stark zu sein brauchten; und zweitens ist doch auch in Betracht zu ziehen, daß, insoweit wie solche Bodenteuerung und Belastung nun einmal gewissermaßen natürlich und unumgänglich ist, die daraus folgenden großen Summen in erster Linie doch der Allgemeinheit und nicht wie jetzt den einzelnen Bodenbesitzern zugute kommen sollten. Es kann nicht geleugnet werden, daß durch die hier in Rede stehenden starken Belastungen die industrielle und gewerbliche Tätigkeit eines Landes dem Auslande gegenüber sehr erheblich benachteiligt werden kann.

Noch ganz andre, aus unsren städtischen Bodenzuständen erwachsende Gefahren lauern aber unsres Erachtens im Hintergrund einer ferneren Zukunft. Wir haben in den früheren Kapiteln gesehen, wie außerordentlich unsre private Stadterweiterung mit allem, was darum und daran hängt, die Baustellenpreise und Mieten in die Höhe treibt; dazu treten dann noch die massenhaften und sehr starken Übertaxierungen von Bauland, Baustellen und bebauten Grundstücken. Es ist nun aber ein Unding anzunehmen, daß dieses ganze, auf so schwankem Grunde errichtete Wertgebäude unabänderlich bestehen bleiben werde. Es ist vielmehr vorauszusehen, daß unter dem Drucke der wirtschaftlichen und kulturellen Bewegung auf städtische Dezentralisation und als Folge des Erwachens der richtigen Einsicht von der Willkürlichkeit und Künstlichkeit der eben erwähnten hohen Preise und Werte allmählich, aber unwiderstehlich eine tiefgreifende Umwälzung in der ganzen Betrachtung, Behandlung und Bewertung und damit dann auch in der Preisbildung unsres städtischen Bodens eintreten wird. Die jetzigen

geschraubten, künstlichen Preise werden schließlich mehr und mehr viel mäßigeren und natürlicheren weichen müssen. Es liegt aber auf der Hand, daß, je schwindelnder die Höhe ist, welche jene Preise zuvor erreicht haben, um so tiefer dann auch der Sturz sein muß. Das ist aber eine Angelegenheit, die weit über die Bedeutung eines rein privaten Unglücks für die Betroffnen hinausgeht, denn man muß bedenken, wie ungeheuere Vermögensinteressen mit dem Stande der städtischen Bodenwerte verknüpft sind und wie weite Kreise von einem Sturze derselben berührt werden würden. Es handelt sich nicht nur um die Hausbesitzer, sondern auch um die Hypothekengläubiger, ja möglicherweise auch um die Inhaber von Pfandbriefen der Hypothekenbanken usw., so daß eine allgemeine volkswirtschaftliche Erschütterung nicht ausgeschlossen ist. Deshalb müssen die nötigen Reformen ohne weiteren Verzug alsbald in die Wege geleitet werden, damit nicht durch noch weitere Steigerungen der Bodenwerte der Umfang der unvermeidlichen Verluste noch immer mehr vergrößert wird, und damit nicht die Zeit der jetzigen starken Volksvermehrung, welch letztere wenigstens einigermaßen die Möglichkeit böte die Verluste abzumildern, ungenutzt vorübergeht.

Eine letzte allgemeinere volkswirtschaftliche Wirkung, die wir hier noch erwähnen möchten, ist endlich die Tendenz unsres gegenwärtigen Stadterweiterungssystems und unsrer Bodenzustände, eine ganz überflüssig große Zahl von Läden u. dgl. zur Entstehung zu bringen. Sehr anschaulich schildert das ein Artikel „Überflüssige Läden" in der Januarnummer 1902 der „Mitteilungen des Allgemeinen Mietbewohner-Vereins zu Dresden". Da heißt es:

„Während noch vor etwa einem Jahrzehnt neu entstehende Straßen kaum einen Laden aufwiesen, gibt es jetzt in unserer Stadt nicht eine Straße — außer den vornehmen Villenstraßen — die nicht eine meist große Anzahl von Läden enthält. In den alten Straßen hat man immer mehr Läden im Erdgeschoß eingebrochen, in den neuen wird ohne solche kaum noch ein Haus gebaut. Die Straße mag noch so abseits allen Verkehrs liegen und auch nie Aussicht auf einen solchen haben, fast jedes Haus, das aus der Wiese oder dem brachliegenden Bauland aufwächst, enthält unten moderne Läden mit großen Spiegelscheiben. Das Schicksal derselben ist nicht schwer vorauszusagen: auf absehbare Zeit finden sie keine zahlungsfähigen Mieter. Wie kann es auch anders sein? Draußen in den Vorstädten braucht man in der Hauptsache nur Verkaufsstellen für Lebensmittel. Und schon solche — Kolonialwarenhandlungen, Bäckereien, Fleischereien, Büdchen werden viel zu viel, bzw. viel zu früh eingerichtet — für andere Läden ist nur sehr selten Bedarf. Das in den Vorstädten wohnende Publikum kauft eben das, was es braucht, wenn irgend möglich im Innern der Stadt, wo es nun einmal glaubt, besser und billiger anzukommen. Aber immer wieder findet man

in Straßen, die manchmal noch leere Baustellen aufweisen, zahlreiche Läden, in denen Posamenten- und Weißwarenhändler, Putzmacherinnen, Uhrmacher, Seifen- und Parfümeriegeschäfte, Weinhandlungen, Schokoladengeschäfte usw. ihr Glück versuchen. In kürzerer oder längerer Zeit, je nachdem der Geldbeutel der Inhaber beschaffen ist, oder ihr Kredit ausreicht, hören sie wieder auf. Neuerdings, wo Kredit schwieriger zu erlangen ist, werden derartige Geschäftseröffnungen etwas seltener, und der Jammer der Hausbesitzer ist groß. Wer jetzt einige Wanderungen in neu entstandene Straßen unternimmt, kann manche interessanten Studien machen. Wir gingen vor einiger Zeit über den Dürerplatz. In sämtlichen Häusern desselben — bis auf zwei — sind Läden eingebaut worden, und gerade die Hälfte derselben stand leer!

. . . .

. . . Wie ist denn diese Manie, überall Läden zu schaffen, entstanden? Sie ist entstanden, als in der inneren Stadt, auf den Hauptverkehrsstraßen, infolge der wachsenden Bevölkerung die Geschäftsinhaber gute Geschäfte machten, an welchen sich die Hauswirte durch unausgesetzte Mietsteigerungen derartig beteiligten, daß z. B. der Wert der Häuser in der Pragerstraße in etwa zehn Jahren um das dreifache in die Höhe ging. Der Unterschied zwischen einer Ladenmiete und der Miete einer Parterre-Wohnung war so groß geworden, daß alle Baustellenspekulanten bei der Bemessung der Arealpreise Ladenmieten hineinkalkulierten, und die „angemessene" Verzinsung eines Hauses ohne Läden unmöglich erschien. . . ."

Auch in der Denkschrift, betreffend die Besteuerung der Großbetriebe im Kleinhandel, welche die Königlich sächsische Regierung im Jahre 1902 den Kammern zugehen ließ, heißt es auf Seite 13:

„. . . Einen Teil der Schuld an der übermäßigen Vermehrung der Kleinhandlungen tragen viele Hausbesitzer größerer Städte, die im Hinblick auf die höheren Erträgnisse von Läden im Erdgeschosse Läden einzurichten pflegen. Jeder solcher neuhergestellte Ladenraum wirkt wie eine Aufforderung, in diesem Raume ein Handelsgeschäft zu beginnen. Dem Unvorsichtigen erscheint er wie eine Gewähr dafür, daß in der Gegend ein Bedürfnis nach Errichtung eines Handelsgeschäftes vorliege. In den von der Handelskammer Dresden eingezogenen Auskünften finden sich aus Dresden und andren Orten wiederholte Klagen darüber, daß auch in stillen Straßen die Erdgeschosse jetzt vielfach zu Läden umgebaut und in den meisten Neubauten Läden vorgesehen würden. Es finden sich auch für sie immer Mieter. . . ."

Nehmen wir alles zusammen, so sehen wir, wie auch auf diesem Gebiete wieder unsre städtischen Bodenzustände eine wahre Pandorabüchse übelriechender Gaben über uns ausstreuen! —

9. Künstlerische Folgen.

Künstlerische Folgen — das ist ein weites Gebiet, und wir können hier noch weit weniger unbedingt vollständig sein, als wir es etwa

bei den anderen Abschnitten gewesen sind; aber einige markante Gesichtspunkte möchten wir doch hervorheben.

Zunächst ist an das zu erinnern, was im 5. Abschnitte über den Zusammenhang unsrer Bodenzustände mit dem weitverbreiteten Parvenütum und mit dessen unheilvollem Einfluß auf unser künstlerisches und kulturelles Leben gesagt worden ist.

Eine große Rolle im künstlerischen Leben der Gegenwart nimmt natürlich das Theater ein. Da ist es nun interessant zu sehen, wie auch dieses in seinem Einfluß so weit reichende Kunstinstitut in unheilvoller Weise durch unsre Bodenzustände beeinflußt wird. Wenngleich naturgemäß auch bei dem Theater die wirtschaftlichen Gesichtspunkte nicht vernachlässigt werden können, mit andren Worten, wenn auch das Theater in den meisten Fällen darauf angewiesen sein wird, nicht nur seine Kosten zu decken, sondern auch einen Gewinn abzuwerfen, so muß man doch zum mindesten verlangen, daß es nicht von vornherein auf einer seinen Zwecken des Dienstes der Kunst und der Volkserziehung ganz fremden Grundlage aufgebaut und von Bedingungen, die diesen Zwecken durchaus fremd sind, maßgebend beeinflußt wird. Das aber ist leider bei unsren Theatern im Zusammenhange mit unsren Bodenzuständen vielfach der Fall. Oft werden Theater gegründet in erster Linie, um einen teuren Bauplatz entsprechend zu verwerten, und die hohen, für die Verzinsung der teuren Baugründe aufzubringenden Summen dürften in vielen Fällen dazu führen, daß bei der Verpachtung oder der Führung der Theater Personen als Theaterpächter und Unternehmer oder als Direktoren angenommen werden, die mehr gerissne Geschäftsleute als künstlerisch und moralisch wirkende Persönlichkeiten sind, und denen im Interesse des Geldverdienens die Gunst des Publikums über alle andren Zwecke geht.

Zum Beweis dafür, daß das keine aus der Luft gegriffnen Behauptungen sind, führen wir nachstehend zwei Belege an:

In Band III der Schriften des Vereins für Sozialpolitik (1903) findet sich eine Arbeit von Dr. Ludolph Maaß „Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München“, und da lesen wir auf Seite 394 folgendes:

„. . . 1898 kaufte die 1897 gegründete Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft in München ein zusammenhängendes Terrain von 23,9 Hektar für 3,5 Millionen Mark zwischen Prinzregenten- und äußerer Wienerstraße, und 1899 von der Aktien-Ziegelei 6,7 Hektar für 1,2 Millionen Mark. Nachdem die Gesellschaft mehr als 3 Hektar zur Herstellung der Straßen abgetreten hatte, wurden fortgesetzt Bauplätze mit gutem Nutzen verkauft. Von großer Bedeutung für die Aufschließung des Geländes an der Prinzregentenstraße

war die Schaffung des Prinz-Regenten-Theaters durch die Gesellschaft „Prinz-Regenten-Theater", deren Gründer neben Privatpersonen besonders die Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft, die Aktien-Ziegelei, die Heilmannsche Immobilien-Gesellschaft und das Baugeschäft Heilmann & Littmann sind. 1901 wurde das Theater eröffnet. . . ."

Wir kennen ja die nähere Organisation des auf dieser würdigen Grundlage errichteten Theaters nicht, und es mag ja sein, daß daselbst ein einwandfreier Kunstbetrieb stattfindet; aber ist es nicht geradezu zum Schreien: eine Aktien-Ziegelei, ein Baugeschäft und ein paar Terraingesellschaften in ihrem geschäftlichen Interesse als Hauptgründer eines vornehmen Kunstinstituts! Noch gründlicher beleuchtete die Zustände aber ein Artikel im Jahre 1906, den wir in der Zeitung „Das Reich", Berlin, die sich ihrerseits dabei an den „Berliner Lokalanzeiger" anlehnte, finden. Wir können es uns nicht versagen, diesen kurzen Artikel hier vollständig zum Abdruck zu bringen.

Theatergründung und Bodenreform.

Wie pochen die Herzen, wenn zum ersten Male die Theaterwelt sich den Blicken erschließt, wie viele schon haben an den lockenden Flammen sich die jungen Flügel verbrannt!

Was hat aber die hehre Kunst eines Schiller und Goethe, eines Richard Wagner und Smetana mit Bodenspekulation zu tun? Im Berliner Lokalanzeiger, Nr. 435, gibt ein Wissender die Antwort:

„. . . Wie entsteht ein neues Berliner Theater? Diese Frage mag viele unserer Leser interessieren. Zunächst darf als feststehend gelten, daß der nachmalige künstlerische Leiter nie an dem ursprünglichen Projekt irgendwie beteiligt ist — was mit anderen Worten sagen will, daß es andere als künstlerische Interessen sind, aus denen die neuen Theater emporwachsen. Wie der Grund und Boden in der Regel das kostspieligste an einem Berliner Neubau ist, so geht auch der erste Anstoß zu einem solchen zumeist aus den Kreisen der Grundstücks-Interessenten hervor. Und weil ein Theater unter allen Umständen eine höhere Mietslast tragen kann, als etwa ein Wohnhaus oder ein Geschäftsbau, wird man vornehmlich dort den Gedanken eines Theaterbaues ins Auge fassen, wo der Grund und Boden für andere Zwecke kaum noch zu bezahlen ist. Kommt also dem Terrainvermittler ein räumlich passendes Areal in die Hand, dessen hoher Preis eine andere Verwertung nahezu ausschließt, so ist die erste Anregung zu einem neuen Theater gegeben. Ein Beispiel: Die Stadt Berlin hatte anläßlich einer Straßenregulierung an der Weidendammer Brücke ein Terrainviereck von noch nicht voll tausend Quadratmetern übrig behalten, und verlangte hierfür die Kleinigkeit von rund 1400000 Mark. Kein Wohn- oder Warenhaus, auch kein Hotel war imstande, diese kleine Grundfläche so enorm hoch zu bezahlen. Denn bekanntlich darf Berliner Boden nur zu etwa zwei Dritteln bebaut werden, und etwas über 600 Quadratmeter nutzbare Baufläche können un-

möglich die hier entstehende Zinslast tragen. Also — „Da muß ein Theater hin!" Und siehe da, auf einem relativ minimalen Plätzchen entstand die „Komische Oper". Auch der Riesenblock am Nollendorfplatz wollte sich absolut nicht für profane Bauzwecke verwenden lassen. Jahrzehnte lag er brach, eine Lagerstätte für Kohlen- und Möbelwagen — allenfalls einmal eine Eisbahn. Dann endlich kam ein Festsaal-Komplex und zuletzt ein Theaterbau in Frage. Als Grundstück gab es keine bessere Verwertung. Auch keine zuverlässigere. Denn an mutigen Theaterpächtern hat es nie gefehlt. Leerstehende Theater hat es in Berlin noch niemals für längere Zeit gegeben. — So sehen wir also neue Theater zuerst als Bauunternehmungen ins Leben treten."

Die Versuche, aus dem Boden eine immer höhere Grundrente herauszupressen, sind mehr, als der Fernstehende ahnen mag, die letzte Ursache so manches sozialen Einzelelends. Die stete Neugründung von Theatern, die in keiner Weise aus dem Bedürfnis der Kunst erwächst, ist in unseren großen Städten das schwerste Hindernis dafür, daß die bestehenden Theater sich künstlerisch entfalten. Die greulichen Reklamen auf dem Theatervorhang, die Hast, mit der sklavisch jedem Lüstchen des Publikums gedient wird, die Effekthascherei nach dem Neuesten und Allerneuesten, das Elend so mancher Künstlerin, sie alle erwachsen schließlich aus den finanziellen Notständen, die eine maßlose Bodenspekulation geschaffen hat. Wer auch ein offenes Auge für die Zustände unserer großen Städte hat, kann, von jedem Interessengebiete aus, die Notwendigkeit einer Bodenreform erkennen."

Es ist wohl unnötig, diesen Darlegungen noch weitere Auseinandersetzungen von unsrer Seite hinzuzufügen.

Geradezu eine Orgie kunstverderbender Wirkungen haben aber unsre Bodenzustände in bezug auf die äußere Schönheit unsrer Städte gefeiert. Unsre größeren Städte, die sich ja in den letzten vier, fünf Jahrzehnten beinahe alle um ein mehrfaches ihrer früheren Größe ausgedehnt haben, sind in diesen ihren neueren Teilen ebenfalls beinahe alle wahre Ausbünde von Häßlichkeit. Darüber besteht eigentlich kein Streit mehr. In einer Flugschrift der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft „Gartenstadt und ästhetische Kultur" von Hans Kampffmeyer (1904) heißt es:

„. . . Man wandere doch einmal aufmerksam durch ein paar neue Grosstadt-Straßen. Wie entsetzlich nüchtern ist da schon der Stadtplan. Man sieht es dem elenden Geschöpf an, daß es von Zirkel und Reißschiene aus Pflichtgefühl und nicht aus Liebe gezeugt wurde. Und die Häuser — öde Zuchthausfassaden — reihen sich in den Arbeitervierteln endlos nebeneinander. Und in jedem dieser häßlichen Kästen ist eine Unzahl von Familien in unzureichenden Räumen untergebracht, die Sittlichkeit und Gesundheit ernstlich gefährdend und zu alledem einen großen Teil des kärglichen Verdienstes verschlingend. Wenden wir uns dann zu den Stadtvierteln der wohlhabenderen Klassen, so wandelt sich unser Mitleid in Zorn. Wie unehrlich und aufdringlich erscheinen diese ornamentüberladenen Häuser. . . ."

In der Tat, eine solche Massenproduktion brutaler Häßlichkeit, wie sie in der städtischen Architektur der modernen Kulturwelt in den letzten Jahrzehnten verübt worden ist, hat die Welt wohl noch kaum gesehen. Als Ursache hierfür lassen sich ja mannigfache Gründe anführen: die Plötzlichkeit und Schnelligkeit unsres Städtewachstums, der gegenüber man zunächst damit zufrieden war, nur überhaupt die Frage der Behausung der heranströmenden Massen einigermaßen gelöst zu haben; das mit dieser ersten Erscheinung zusammenhängende Losgerissenwerden der Menschen vom heimischen Boden und damit von der wohltätigen alten ästhetischen Tradition und von den hundert Anregungen des Kunstgefühls, welche sich aus dem Heimatgefühl ergeben; weiter das mit unsrem Zeitalter der Wissenschaft, der Forschung, des technischen Fortschritts und des Weltverkehrs verbundne Hereinbrechen und Bekanntwerden einer unübersehbaren Fülle alter und neuer Formen und Mittel der Baukunst, das naturgemäß eine vielfach falsche und mißbräuchliche Anwendung dieser Formen und Mittel zur Folge haben mußte; ferner der ganze materialistische, vorwiegend auf den praktischen Nutzen gerichtete Geist des Zeitalters u. dgl. m. Aber ein großer Grund liegt unleugbar und unbestreitbar auch in den Verhältnissen unsrer Stadterweiterung, in unsrer ganzen, so grundverkehrten Behandlung des städtischen Bodens. Unsre Stadterweiterung wird, wie wir gesehen haben, vor allem beherrscht von dem Streben einen möglichst hohen Gewinn aus dem Boden herauszuschlagen, und die anschließende Bautätigkeit muß dann selbstverständlich die praktischen Folgerungen aus den auf dieser Grundlage notwendig erwachsenden hohen Preisen des unbebauten wie auch des bebauten Bodens ziehen, bemüht sich aber auch ihrerseits natürlich den Boden möglichst auszunutzen. Von diesen Gesichtspunkten sind so ziemlich alle, welche mit dem städtischen Boden praktisch zu tun haben, abgesehen von den überwachenden Beamten, maßgebend regiert: die Urbesitzer wie die Spekulanten mit aufgeschlossnem oder unaufgeschlossnem Gelände, die Terrainunternehmer und die sonstigen Aufschließenden, weiter vor allem die Bauenden und endlich auch die Hausbesitzer. Es konnte nicht ausbleiben, daß dieser ganze gierige, unsaubere und unkünstlerische Geist sich durch und durch in der ganzen äußeren Erscheinung unsrer Städte ausprägte, und zwar sowohl in der Anlage der neuen Stadtteile im ganzen wie auch bei den Gebäuden und Grundstücken im einzelnen.

Zuerst ein paar Worte über die **Anlage der neuen Stadtteile im ganzen**, welche Anlage ja, äußerlich genommen, zunächst von Bauordnung und Bebauungsplan regiert wird. Es ist ganz selbstverständlich, daß hier, bei der Gestaltung der Bebauungspläne und

Bauordnungen, also der Grundgesetze für die neuen städtischen Anlagen, die künstlerischen, die ästhetischen Gesichtspunkte fortgesetzt auf das empfindlichste durch das Gewinnstreben der Bodeneigentümer und die Rücksicht auf die hohen Preise des Geländes beeinträchtigt werden. Wir möchten glauben, daß jeder auch nur einigermaßen künstlerisch fühlende Stadtbaurat in unsren großen Städten ohne weiteres nicht nur eine, sondern gleich eine ganze Anzahl künstlerischer Gestaltungen in der Anlage der ihm als Wirkungsfeld zugewiesnen Stadt wird nennen können, die er aus solchen Rücksichten unter Schmerzen hat aufgeben müssen. Einige Punkte kann ja auch der Laie ohne weiteres erkennen. Mit den schönsten Schmuck neuer Stadtteile bilden zahlreiche und angemessen große öffentliche Plätze und Anlagen. Wir haben aber schon in einem früheren Abschnitt dieses Kapitels gesehen, wie außerordentlich die Schaffung solcher durch die hohen Bodenpreise unsres Stadterweiterungssystems gehindert wird. Von großer Wichtigkeit für die ästhetische Gestaltung neuer Stadtteile ist auch, daß genügende und passende Plätze für monumentale öffentliche und private Bauten vorbehalten werden, denn erfahrungsgemäß beruht die Hälfte der künstlerischen Wirkung eines solchen Bauwerks darauf, daß es seinen richtigen Platz hat, und daß Raum und Abstand genug vorhanden ist, um es bequem und mit Behagen betrachten zu können. Wie sehr fehlt es aber gerade in dieser Beziehung in vielen unsrer größeren Städte, und auch hier muß man unser Stadterweiterungssystem anschuldigen, das mit seinen unglaublichen Bodenpreisen die Aussparung und Aufbewahrung solcher Bauplätze für derartig vorkommende Bedürfnisse geradezu unmöglich macht. Ein weiterer Punkt ist, daß, auch abgesehen von den öffentlichen Plätzen und Anlagen, unter dem Druck unsres Stadterweiterungssystems und seiner hohen Bodenpreise das Grün der Gärten und Höfe in unsren modernen Städten so außerordentlich zurückgedrängt ist. Das ist ein großer ästhetischer Verlust. „Ein Haus," heißt es in dem Jahresbericht für 1904/5 des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens auf Seite 61, „das in Grün sich hüllt, kann hinsichtlich der architektonischen Gestaltung noch so einfach sein, es wird trotzdem einen freundlichen Eindruck machen."

Aber verderblicher wohl noch als auf die Stadtanlage im ganzen haben unsre Bodenzustände auf die Gestaltung der einzelnen Grundstücke und Häuser gewirkt. Da ist zunächst einmal daran zu erinnern, daß infolge des aus unsren Bodenzuständen quellenden Mietkasernensystems eine noch viel weiter gehende Zurückdrängung des Bauens durch private Bauherren für ihren eignen Bedarf erfolgt

ist, als dies nach unsren allgemeinen volkswirtschaftlichen Verhältnissen notwendig war. Ein kleines Haus zur eignen Bewohnung, allenfalls noch mit einer oder zwei Mietparteien, würden sich auch unter unsren Verhältnissen noch zahllose Familien bauen, wenn nicht der Boden zu teuer wäre. Aber eine große Mietkaserne mit 10, 20 und 30 Mietparteien baut man sich natürlich nicht zum Vergnügen. Hieraus ergibt sich aber schon ohne weiteres ein großer künstlerischer Verlust, denn damit verschwindet zum guten Teile das Individuelle der Hausanlage, das aus dem Bauen nach eignem Geschmack und für die eignen, zahllos verschiednen Bedürfnisse hervorgeht. Statt dessen greift die öde Gleichmacherei des spekulativen Bauunternehmers Platz, der auch das Haus als eine möglichst gangbare und möglichst leicht absetzbare Marktware herstellt. „Wer sich vor hundert Jahren ein Haus baute," lesen wir in einem Artikel in der „Wohnungsreform" vom Juni 1904, dem Organ des Verbandes Deutscher Mietervereine, „der baute es, um darin zu wohnen; er baute es daher nach seinem Geschmack und seinen Bedürfnissen. Die Baumeister waren darauf eingerichtet, sie verstanden es, den Wünschen des Besitzers nachzukommen. So kommt es, daß die alten Häuser oft ein Stück vom Charakter des Besitzers tragen, man sieht es ihnen an, hier wohnte ein ehrsamer Handwerksmeister, hier ein reicher Kaufmann, hier war das Pfarrhaus, dort das Gildenhaus. Wie steht es heute damit? Jedes Haus trägt den gleichen Charakter an sich, jedes legt dem Betrachter die gleiche Frage vor: Wie hat man es bei diesem Hause versucht, möglichst viel Zinsen aus dem angelegten Kapital zu schlagen? Der Besitzer wohnt oft selbst nicht in ihm, für ihn ist das ein „schönes Haus", was billig ist und viel Miete einbringt. So ist es gekommen, daß wir in einer Zeit des traurigsten Verfalles unsrer Baukunst leben. — —" Wie dagegen in unsrer Zeit das Bauen so häufig betrieben wird, das charakterisieren wir am besten mit folgenden Stellen aus der schon mehrfach von uns benutzten Schrift des Kgl. Baurates Unger in Hannover „Kommt der Krach?" Da heißt es auf Seite 36 und 37:

„. . . Derjenige neue Besitzer des Bauplatzes nun, welcher wirklich zu bauen beabsichtigt, hat die möglichst schnelle Herstellung des Baues zu bewerkstelligen, weil jeder verzögerte Tag für ihn einen Zinsverlust bedeutet. Der erste Schritt ist die Einreichung des Gesuches um Genehmigung des Bauprojektes an die Baupolizei. Wie schon erwähnt, bedarf der Bauherr dazu der Hilfe eines selbständigen Architekten in der Regel nicht; vielmehr ist jede Eigenart des Baues im Grundrisse und Aufbau nach technischer oder gar künstlerischer Seite vom Standpunkte der Spekulation durchaus vermeidenswert, da die besseren Formen auch die teureren zu sein pflegen und von den zukünftigen Mietern nicht entsprechend gewürdigt werden. Ebensowenig

bedarf es der Aufstellung eines Kostenanschlages des Projektes, da die Kosten der Häuser von ähnlicher Form und Ausstattung leicht zu erfragen und nach der Größe der zu bebauenden Fläche summarisch zu berechnen sind. Gingen nicht die Vorschriften der Bauordnung dahin, so würde wohl auch die Herstellung von Zeichnungen überhaupt unterbleiben. Die von der Baupolizei geforderten Zeichnungen werden aber oft von den Grundstücksspekulanten gleich mit dem Grundstücke geliefert, oder, wenn der Bauherr nicht selbst etwas zeichnen kann, von dem jüngeren Personal eines Architektur-Bureaus zu Honoraren von 60 bis 80 Mark schnellstens beschafft; ja neuerdings scheint auch diese Ausgabe und der Zeitverlust solcher Beschaffung den Bauherren zu lästig zu werden, da in einigen neu angelegten Straßen schon ganze Reihen von Häusern der verschiedensten Bauherren nach den Blanko-Abzügen einer und derselben, von den Grundstücksverkäufern gelieferten Entwurfsschablone errichtet wurden.

Welche Folgen diese Art der Bau-Entwurfs- und Häuserfabrikation für die Erscheinung der Straßen gehabt hat, liegt vor aller Augen! Von einer Architektur, geschweige von Betätigung einer Architekturschule Hannovers im Wohnhausbau kann dabei selbstverständlich kaum noch die Rede sein. Ganze Straßen sind mit Häusern bestellt, deren Fassaden wenig Spuren selbständigen architektonischen Schaffens, dagegen desto mehr Abklatsch der zahlreichen Handbüchern zu entnehmenden Modeformen bezeigen und dabei auch, infolge der nivellierenden Bestimmungen der Bauordnung, den Straßen ein äußerst schablonenhaftes Gepräge verleihen. Der in der Bauordnung befindliche sogenannte „Schönheits-Paragraph" ist gegenüber diesen Zuständen völlig unwirksam. . . ."

Aber natürlich hat es nicht bei der öden Gleichmacherei der einzelnen Häuser sein Bewenden, sondern unsre Bodenzustände haben nun auch, worauf ja auch das eben angeführte Zitat schon deutet, die Tendenz, die Gestaltung des einzelnen Hauses außerordentlich häßlich zu machen. Zunächst muß vielfach infolge der übertriebnen Bodenpreise an dem Bau in jeder Weise gespart werden, und das kann natürlich leicht dazu führen, schon von vornherein die Bauzeichnungen von mehr oder minder unfähigen Leuten, die in einer Art von Massenproduktion arbeiten, herstellen zu lassen, was selbstverständlich billiger ist, als wenn man einen tüchtigen Architekten mit der Gestaltung der Häuser beauftragt. Auch ist nicht zu vergessen, was wir ja aus den Erörterungen über den Bauschwindel wissen, daß ein guter Teil der Baustellen, um möglichst hohe Preise für sie zu erzielen, in die Hände von mehr oder minder unfähigen und oft auch gewissenlosen Bauunternehmern gespielt wird, die für künstlerische Rücksichten erst recht kein Empfinden haben. Wenn man nun aber doch, namentlich in Rücksicht auf einen etwaigen höheren Stand der künftigen Bewohner, etwas für das Äußere des Hauses tun will, so sucht man

dann vielfach das Versäumte durch äußerliches Ankleben von billigen Ornamenten und Schmuckstücken an der Fassade wieder einzuholen. Zum Beleg für das alles zitieren wir aus der eben erwähnten Ungerschen Schrift noch folgende Stelle:

„. . . Die aus den Großstädten kommende Klage geht fortgesetzt gleichlautend dahin, daß der Handel mit Baustellen vor der Stadt zu einer Art Wuchergeschäft sich herausgewachsen habe, und daß der Häuserbau auf diesen Stellen zu einer Art Fabrikationsbetrieb herabgesunken sei, von welchem die zunächst berufenen Baumeister schon lange sich zurückzogen, und die älteren, vorsichtigeren Baugewerksmeister mehr und mehr verdrängt wurden, welcher dagegen immer mehr in die Hände unberufener und unvermögender Personen aus untergeordneter, mit dem Baufache in losester oder überhaupt keiner Verbindung stehender Stellung, und zwar oft von zweifelhaftester Herkunft und Vergangenheit, gelangte. . . .“

Eine geradezu vernichtende Schilderung, die unsre Darstellung bestätigt, fand sich auch vor einiger Zeit in einem kleinen Artikel „Kunst- und Bodenwucher“ im „Kunstwart“, wo es gegen Schluß dann heißt: „So steht es in Berlin und so ungefähr in allen anwachsenden Großstädten Deutschlands. Auf eine Änderung dürfen wir nur hoffen, wo wieder mit Liebe gebaut wird, wo das Bauen nicht Ausfluß des Bodenwuchers und der Spekulationswut ist. — — —“

Endlich läßt sich auch noch feststellen, daß beinahe allgemein das künstlerische Niveau der neueren Häuser in unsren größeren Städten dadurch stark heruntergedrückt wird, daß, um den hohen Bodenpreis tragen zu können, ein geradezu ängstliches S t r e b e n n a c h m ö g l i c h s t e r b a u l i c h e r A u s n u t z u n g der Grundstücke stattfindet — ein Streben, das man den Häusern schon von außen sehr wohl ansieht, und das ihnen von vornherein den Charakter der Ruhe, der Behaglichkeit und der Würde raubt. Da sieht man z. B., um nur einiges zu nennen, statt der früheren hohen Dächer der alten Häuser mit ihren freundlich blinzelnden Dachluken auch noch das Dachgeschoß nicht nur in der Mitte, sondern auch rechts und links ängstlich durch Fenster und anschließende Räume ausgenutzt; da sieht man überhaupt die ganze Front in zahllose Fenster zerhackt, denn es müssen ja auch zahllose selbständige Wohnungen, die natürlich alle möglichst viele Fenster nach vorn haben sollen, in dem Hause untergebracht werden. Aus dem allen grinst uns die Quälerei entgegen, nur ja den teuren Boden nach Möglichkeit auszunutzen.

Ein besondrer Punkt betrifft die V o r g ä r t e n. Die Vorgärten sind bei uns in den neueren Teilen unsrer größeren Städte, soviel wir beobachten konnten, nur außerordentlich schmal, selbst in vornehmeren

Vierteln. Man sehe sich aber doch nur einmal an, was für einen gequälten und unnützen Eindruck diese kümmerlichen Gartenstreifen vor den Häusern machen und wie behaglich, vornehm und einladend dagegen ein wirklich stattlicher Vorgarten, hinter dem in angemessener Entfernung breit und ruhevoll das eigentliche Haus liegt, aussieht! Aber woran liegt diese Schmalheit der Vorgärten? In der Hauptsache doch wieder einfach an der Teuerung des Bodens. Wenn der Boden so teuer ist, daß man sich so schon kaum einen Garten leisten kann, so wird man selbstverständlich auf den Vorgarten, der dem Blick der Leute ausgesetzt ist und mehr zum Schmuck als zur Benutzung dient, möglichst wenig verwenden und sich wesentlich auf den Garten hinter dem Hause konzentrieren.

Wir möchten glauben, daß ein aufmerksamer Beobachter noch eine ganze Menge solcher Punkte finden könnte, und so sehen wir, wie unsre Bodenzustände auch in künstlerischer Beziehung geradezu vernichtend wirken und die tägliche einfache Schönheit des Lebens in Häßlichkeit umwandeln. Man darf aber nicht denken, daß dies auf die Dauer auf die Nation und ihr Empfindungsleben nicht von der unheilvollsten Wirkung sein müßte. Wir wissen doch alle, welche ungeheuere Macht die tägliche Umgebung über uns hat, und so ist nicht abzuweisen, daß das tägliche Leben und Sichbewegen unsrer städtischen Bevölkerung in so grauenvoller Häßlichkeit allmählich auch den Kunstsinn und die Empfindung für das Schöne beeinträchtigen muß. Daß dies dann auf die Dauer sich auch in wirtschaftliche Verluste, in eine schwere Einbuße an gewerblichen Fähigkeiten umsetzt, betrachten wir als selbstverständlich. Auch hier erfreuen wir uns der Übereinstimmung mit guten Kennern der einschlägigen Verhältnisse. In dem oben schon erwähnten kleinen Artikel des Kunstwarts heißt es zuletzt: „Heute wird durch den Bodenwucher der letzte noch vorhandne Kunstsinn dem Volke sozusagen systematisch ausgetrieben. Aber zu bleiben braucht es nicht so." Und in dem bekannten Buche von Schultze-Naumburg „Hausbau" lesen wir auf Seite 26/27 u. a. folgendes:

„. . . Denn — das ist meine Hoffnung: so geradezu gemein wie es die Wege, Straßen, Brücken, Häuser, Denkmäler und Kirchen in der eindringlichen Sprache ihres Äußern erzählen, so gemein können ja alle die Menschen, die sie schufen und die sich mit ihnen identifizieren, gar nicht sein. . . . Oder aber, die dritte Möglichkeit: infolge einer sonderbaren Funktionsstörung ist die Beziehung „innerlich" auf „äußerlich" unterbrochen worden. Das geht nur auf kurze Zeit, denn es besteht Wechselwirkung. Über lang oder kurz wird dann das Äußere im Inneren wahr machen, was es jahrzehntelang verkündet: die Menschheit wird dann wirklich so gemein

sein, wie sie jetzt nach ihrer sichtbaren Betätigung nur zu sein scheint. Das ist unsre Sorge und unsre — Hoffnung. . . ."

Und wie die Wohnungsreformer, die ja doch vor allem die Sache auch angeht, denken, dafür nur folgende Stelle aus einem Geschäftsberichte aus dem Jahre 1904 des hessischen Landeswohnungsinspektors und Geschäftsführers des Hessischen Zentralvereins für Errichtung billiger Wohnungen, Herrn Gretzschel: Es ist da die Rede von dem Wettbewerb, den der eben genannte Verein zur Erlangung besonders schönheitlich guter Pläne zu Kleinhäusern und Kleinwohnungen veranstaltet hatte, und da heißt es dann u. a.:

„. . . Jeder Mensch, der nicht völlig abgestumpft ist, freut sich, wenn er hinausgehen kann, um die Schönheiten der Natur zu genießen, die Herz und Gemüt veredeln. Veredelnd auf den Menschen wirkt es aber auch, wenn seine nächste Umgebung Schönheitssinn widerspiegelt, während andererseits die tagtägliche Betrachtung des Häßlichen, Unschönen abstumpfend wirkt. Das Streben nach einer guten und schönen Bauweise hat also auch eine nicht zu unterschätzende kulturelle Bedeutung. . . ."

Wir sagten, die Umgebung, die Schönheit oder Häßlichkeit der Umgebung müsse auf den Kunstsinn und die künstlerische Empfindung der Menschen wirken. Aber ist die Hoffnung zu kühn, daß eine schöne Umgebung unter Umständen auch die Menschen selber auch äußerlich auf die Dauer schöner machen würde? Es gibt da doch geheimnisvolle Zusammenhänge zwischen der Menschwerdung und dem Anblick des Äußeren, die für diese Hoffnung sprechen. „In Gegenden, wo die Künste geblüht, sind auch die schönsten Menschen erzeugt worden," sagt Winckelmann, und in Lessings Laokoon heißt es: „Erzeugten schöne Menschen schöne Bildsäulen, so wirkten diese hinwiederum auf jene zurück, und der Staat hatte schönen Bildsäulen schöne Menschen mit zu verdanken."

Endlich gehört in diesen Zusammenhang auch noch eine sehr ernste Erscheinung, nämlich die außerordentliche Zerstörung und Absperrung unsrer Naturschönheiten durch die gewinnsüchtige Spekulation und durch eine mißbräuchliche Ausdehnung des privaten Eigentums. Wer auch nur mit einigermaßen offnen Augen durch unser Land wandert, hat ja leider vielfach Gelegenheit das zu bemerken. Da sind Gegenden, wo es bald keinen Aussichtspunkt und keine schöne heimliche Stelle mehr gibt, deren Zauber nicht durch eine lärmende Restauration od. dergl. gestört wäre, oder die mit protzigen Hotels aufwarteten, wo nur eine bescheidne Wirtschaft am Platze wäre; da sind kühne Berghänge, über die natürlich die unvermeidliche Zahnrad- oder Schwebebahn geführt werden muß, auch wenn kein unbedingtes Bedürfnis dafür

vorhanden ist; da sind besonders markante und dem Auge erfreuliche Stellen, von denen aus uns auf einmal die Inschrift: Leibniz-Kakes! oder dergleichen entgegenschreit. Namentlich aber macht sich mehr und mehr auch der Übelstand geltend, daß große Strecken der schönsten Natur, die bisher im allgemeinen dem Publikum ohne weiteres zugänglich waren, durch den Ankauf reicher Privatleute in privaten Park- und Villenbesitz umgewandelt und der allgemeinen Benutzung verschlossen werden. Bei dem schnell sich mehrenden kommerziellen und industriellen Reichtum in Deutschland und dem an sich ja natürlichen Streben seiner Träger nach Landbesitz in schöner Gegend bedeutet das eine wirkliche große nationale Gefahr, der beizeiten begegnet werden muß.

Eine recht bemerkenswerte Ausführung in dieser ganzen Richtung brachte vor einiger Zeit auch der Kunstwart. Es heißt da:

„Die Waldküste ist es, was der deutschen Ostsee ihre besondere Schönheit gibt. Wer, der jemals dort war, hat die auf den Dünenzügen mit ihren Höhen und Tälern breit hingelagerten Buchen- und Föhrenwälder vergessen, zwischen deren Stämmen das Meer in Azur und Smaragd blaut und grünt oder in Silberstreifen blitzt? Es muß zugegeben werden, daß der Staat, wo er Besitzer der Wälder ist, sie wenigstens da und dort mit Bewußtsein schont, auf Rügen zum Beispiel wird, soviel wir wissen, vom fiskalischen Walde kein Baugrund in den Dünen verkauft. Ganz anders aber wird gerade dort gewirtschaftet, wo die Reichshauptstadt am nächsten und der Zufluß von Fremden am stärksten ist, und geradezu schmählich wieder an der besuchtesten Stelle, zwischen Swinemünde und Heringsdorf. Vor zwei Jahren wurde kaltblütig etwa ein Kilometer Strandwald zwischen Heringsdorf und Ahlbeck der ungesundesten Bauspekulation überlassen, jetzt soll der Fiskus daran denken, bei Swinemünde einen weiteren Kilometer auszubieten. Dann bleiben noch zwei Kilometer dazwischen, nach einigen Jahren werden auch sie bebaut sein, und wo noch vor kurzem Küstenwald grünte und rauschte, werden weitere Zinsvillen „Meereswelle", „Strandschloß", „Tip Top", „An der Waterkant" und „Zum Ägir" auf den Hypothekengrüften starren. Bei der Anlage der Badeorte ist es ja immer dasselbe: Naturfreunde „entdecken" einen schönen Ort und ziehen andere hin, dann merkt das die Spekulation und beginnt frisch das „Verwerten", aber nie mit dem Blick auf das Ganze, immer nur im Raubbau auf das Privatinteresse des einzelnen hin, der spekuliert. Die Vernunft geböte, vor allem das, was dem Orte den Wert geschaffen hat, ihm zu *sichern*: die schönsten Aussichtspunkte, die schönsten Spaziergänge usw., aber dafür fehlt schon der Zusammenschluß, wenn etwa wer wirklich daran denken sollte, und so ruht man nicht eher, als bis alles verbaut und der Ort verdorben ist. Ein Weilchen noch trägt ihn dann noch der einmal erworbene Name, allmählich erst kommen die Leute dahinter, wie's steht, und dann heißt es erstaunt: „er geht zurück". Möge die preußische Regierung bald dafür sorgen, daß ihre Behörden an *allen* Orten von Mitschuld frei werden!"

Aber, wird man fragen, was hat das alles mit unsrem Stadterweiterungssystem zu tun, und wieso gehört das hierher? Nun, es scheint uns, daß da doch gewisse wichtige Zusammenhänge vorhanden sind. Zunächst einmal handelt es sich, wie gerade die eben angeführten Kunstwart-Ausführungen zeigen, in vielen Fällen doch direkt um die verständnisvolle Ausführung von Stadterweiterungsaufgaben. Wenn neue Kur-, Bade- und Erholungsorte sich auftun, alte sich erweitern, so hat eben hier die Stadterweiterung die Aufgabe, die Naturschönheiten nicht zu zerstören, sondern in verständnisvoller Weise dauernd zu wahren, zu sichern und zu richtiger Geltung zu bringen. Und es liegt auf der Hand, daß dieser Aufgabe eben die herrschende private Stadterweiterung, in der das Gewinnstreben des einzelnen rücksichtslos regiert, nicht gewachsen ist, sondern daß es da einer ganz anderen, von öffentlichen Gesichtspunkten ausgehenden und mit öffentlichen Zwangsmaßregeln arbeitenden Stadterweiterung, eben einer öffentlichen Stadterweiterung bedarf. Weiter aber ist doch nicht zu leugnen, daß auch in zahllosen Fällen von Zerstörung oder Absperrung von Naturschönheiten, wo es sich an und für sich nicht um Stadterweiterung handelt, sondern nur um einzelne private Anlagen, doch eine ganz ähnliche Lage vorhanden ist wie bei der eigentlichen Stadterweiterung. Wir haben gesehen, daß die schweren Übelstände unsres städtischen Ansiedlungswesens zum guten Teil auf der mißbräuchlichen privaten Ausnutzung der monopolähnlichen Stellung der Bodenbesitzer beruhen; eine solche mißbräuchliche Ausnutzung monopolähnlicher Stellungen der Bodenbesitzer liegt aber in zahllosen Fällen auch der Zerstörung von Naturschönheiten zugrunde. Der Besitzer eines Berges z. B. in schöner Lage und mit schöner Aussicht erlangt durch den zunehmenden Verkehr gewissermaßen ein Monopol, und er mißbraucht es dazu, einen guten Teil der ihm anvertrauten Naturschönheit durch übertriebne und geschmacklose wirtschaftliche Ausnutzung zu zerstören. Ähnlich liegt es öfters bei der Anlage von Bergbahnen u. dgl. Und was tun denn im Grunde diejenigen, die bisher für den allgemeinen Genuß freie Naturschönheiten für hohe Preise an Privatbesitzer, die sie absperren, verkaufen, anderes, als eine durch die allgemeine Entwicklung geschaffne bevorzugte Lage zum Schaden der Allgemeinheit für ihren Privatvorteil auszunutzen? Recht lehrreich sind in dieser ganzen Beziehung die nachfolgenden Ausführungen, die wir einem Artikel des Dresdner Anzeigers vom 1. Juni 1907 über Heimatschutz und Denkmalpflege entnehmen. Der Artikel gibt im wesentlichen einen Auszug aus einem Aufsatze des Jenaer Professors Paul Weber. Es heißt in dem Artikel an der uns interessierenden Stelle folgendermaßen:

„. . . Wo der Staat das Heft in der Hand hat, bleiben uns ja jetzt schon eine ganze Menge Ärgernisse erspart. Das herrliche Bodetal im Harz würde längst durch eine sehr entbehrliche Drahtseilbahn auf den Hexentanzplatz, durch elektrische Aufzüge zur Roßtrappe, durch industrielle Anlagen an den schönsten Punkten verunstaltet sein, wenn es nicht staatlich wäre. Die Königliche Regierung in Magdeburg hat alle dahin gehenden Gesuche der Privatindustrie bisher beharrlich abgewiesen. Ebenso hat die sächsische Regierung alle Zahnrad-, Schwebe- und andere schönen Bahnen von der Elbe nach den Basteifelsen hinauf zu verhindern vermocht, weil sie Besitzerin des Bodens ist und ein Interesse der Allgemeinheit an einer derartigen Spekulationsanlage nicht zu erkennen vermag. Ein Privatbesitzer würde den glänzenden Angeboten der industriellen Unternehmungen schwerlich auf die Dauer widerstehen. Als der Rütli, diese jedem Schweizer heilige Stätte, in Gefahr stand, durch ein großes Hotel bekrönt zu werden, brachten die Schweizer Schulkinder in kleinen Gaben das Geld zusammen, um den Berg anzukaufen. Er wurde zum Nationaleigentum erklärt. Der Hotelbau unterblieb. Die Überführung in Allgemeinbesitz ergibt sich als das beste Schutzmittel gegen die Verwüstungen der Heimat. Es braucht nicht immer der Staat im engeren Sinne zu sein. In Elberfeld z. B. schossen einige Bürger 20000 M. zusammen und stellten sie dem Verschönerungsverein zum Erwerb von Waldflächen nahe der Stadt zur Verfügung. In München brachten Künstler unter Führung G. v. Seidels 30000 M. zusammen, um durch Ankauf einen Teil des romantischen Isartales zu retten. Die interessante Basaltkuppe des Herrnhaussteins in Böhmen wurde durch freiwillig gesammelte Gaben vor dem Abbau bewahrt. Deutsche Künstler in Rom kauften den Eichenhain bei Olevano und schenkten ihn dem deutschen Kaiser, der ihn als Gabe für das Deutsche Reich annahm. Auch der fürstliche Großgrundbesitz hat hier zurzeit für unsere Lage noch eine wesentliche Bedeutung. Ein Beispiel für viele: Das schönste Thüringer Waldtal ist das Schwarzatal. Es sollte durchaus mit einer Eisenbahn beglückt werden. Der Fürst von Schwarzburg verbot die Anlage und verwies die Bahn in ein unbedeutendes Nebental. Schwarzburg hat so auch den Bahnanschluß erhalten, das gleiche Ziel wurde erreicht, ohne daß Tausenden und Abertausenden die Freude an dem wundervollen Schwarzatale verdorben worden ist, das — o Wonne — auf Befehl des Fürsten auch für Automobile gesperrt ist. . . .“

Natürlich fällt es uns nicht ein, die Besiedlung oder Aufschließung schöner Gegenden verhindern zu wollen. Das wäre unmöglich und verkehrt. Aber gerade wie bei dem Boden einer anwachsenden Stadt muß auch bei den Naturschönheiten die Anschauung zur Durchführung gebracht werden, daß hier die außerordentlich wichtigen und dauernden Ansprüche der Allgemeinheit den Rechten der zufälligen einzelnen Besitzer vorangehen, und daß diese Ansprüche nicht privaten Monopolstellungen geopfert werden dürfen.

Aber, wird man fragen, was hat das alles mit unsrem Stadterweiterungssystem zu tun, und wieso gehört das hierher? Nun, es scheint uns, daß da doch gewisse wichtige Zusammenhänge vorhanden sind. Zunächst einmal handelt es sich, wie gerade die eben angeführten Kunstwart-Ausführungen zeigen, in vielen Fällen doch direkt um die verständnisvolle Ausführung von Stadterweiterungsaufgaben. Wenn neue Kur-, Bade- und Erholungsorte sich auftun, alte sich erweitern, so hat eben hier die Stadterweiterung die Aufgabe, die Naturschönheiten nicht zu zerstören, sondern in verständnisvoller Weise dauernd zu wahren, zu sichern und zu richtiger Geltung zu bringen. Und es liegt auf der Hand, daß dieser Aufgabe eben die herrschende private Stadterweiterung, in der das Gewinnstreben des einzelnen rücksichtslos regiert, nicht gewachsen ist, sondern daß es da einer ganz anderen, von öffentlichen Gesichtspunkten ausgehenden und mit öffentlichen Zwangsmaßregeln arbeitenden Stadterweiterung, eben einer öffentlichen Stadterweiterung bedarf. Weiter aber ist doch nicht zu leugnen, daß auch in zahllosen Fällen von Zerstörung oder Absperrung von Naturschönheiten, wo es sich an und für sich nicht um Stadterweiterung handelt, sondern nur um einzelne private Anlagen, doch eine ganz ähnliche Lage vorhanden ist wie bei der eigentlichen Stadterweiterung. Wir haben gesehen, daß die schweren Übelstände unsres städtischen Ansiedlungswesens zum guten Teil auf der mißbräuchlichen privaten Ausnutzung der monopolähnlichen Stellung der Bodenbesitzer beruhen; eine solche mißbräuchliche Ausnutzung monopolähnlicher Stellungen der Bodenbesitzer liegt aber in zahllosen Fällen auch der Zerstörung von Naturschönheiten zugrunde. Der Besitzer eines Berges z. B. in schöner Lage und mit schöner Aussicht erlangt durch den zunehmenden Verkehr gewissermaßen ein Monopol, und er mißbraucht es dazu, einen guten Teil der ihm anvertrauten Naturschönheit durch übertriebne und geschmacklose wirtschaftliche Ausnutzung zu zerstören. Ähnlich liegt es öfters bei der Anlage von Bergbahnen u. dgl. Und was tun denn im Grunde diejenigen, die bisher für den allgemeinen Genuß freie Naturschönheiten für hohe Preise an Privatbesitzer, die sie absperren, verkaufen, anderes, als eine durch die allgemeine Entwicklung geschaffne bevorzugte Lage zum Schaden der Allgemeinheit für ihren Privatvorteil auszunutzen? Recht lehrreich sind in dieser ganzen Beziehung die nachfolgenden Ausführungen, die wir einem Artikel des Dresdner Anzeigers vom 1. Juni 1907 über Heimatschutz und Denkmalpflege entnehmen. Der Artikel gibt im wesentlichen einen Auszug aus einem Aufsatze des Jenaer Professors Paul Weber. Es heißt in dem Artikel an der uns interessierenden Stelle folgendermaßen:

„... Wo der Staat das Heft in der Hand hat, bleiben uns ja jetzt schon eine ganze Menge Ärgernisse erspart. Das herrliche Bodetal im Harz würde längst durch eine sehr entbehrliche Drahtseilbahn auf den Hexentanzplatz, durch elektrische Aufzüge zur Roßtrappe, durch industrielle Anlagen an den schönsten Punkten verunstaltet sein, wenn es nicht staatlich wäre. Die Königliche Regierung in Magdeburg hat alle dahin gehenden Gesuche der Privatindustrie bisher beharrlich abgewiesen. Ebenso hat die sächsische Regierung alle Zahnrad-, Schwebe- und andere schönen Bahnen von der Elbe nach den Basteifelsen hinauf zu verhindern vermocht, weil sie Besitzerin des Bodens ist und ein Interesse der Allgemeinheit an einer derartigen Spekulationsanlage nicht zu erkennen vermag. Ein Privatbesitzer würde den glänzenden Angeboten der industriellen Unternehmungen schwerlich auf die Dauer widerstehen. Als der Rütli, diese jedem Schweizer heilige Stätte, in Gefahr stand, durch ein großes Hotel bekrönt zu werden, brachten die Schweizer Schulkinder in kleinen Gaben das Geld zusammen, um den Berg anzukaufen. Er wurde zum Nationaleigentum erklärt. Der Hotelbau unterblieb. Die Überführung in Allgemeinbesitz ergibt sich als das beste Schutzmittel gegen die Verwüstungen der Heimat. Es braucht nicht immer der Staat im engeren Sinne zu sein. In Elberfeld z. B. schossen einige Bürger 20000 M. zusammen und stellten sie dem Verschönerungsverein zum Erwerb von Waldflächen nahe der Stadt zur Verfügung. In München brachten Künstler unter Führung G. v. Seidels 30000 M. zusammen, um durch Ankauf einen Teil des romantischen Isartales zu retten. Die interessante Basaltkuppe des Herrnhaussteins in Böhmen wurde durch freiwillig gesammelte Gaben vor dem Abbau bewahrt. Deutsche Künstler in Rom kauften den Eichenhain bei Olevano und schenkten ihn dem deutschen Kaiser, der ihn als Gabe für das Deutsche Reich annahm. Auch der fürstliche Großgrundbesitz hat hier zurzeit für unsere Lage noch eine wesentliche Bedeutung. Ein Beispiel für viele: Das schönste Thüringer Waldtal ist das Schwarzatal. Es sollte durchaus mit einer Eisenbahn beglückt werden. Der Fürst von Schwarzburg verbot die Anlage und verwies die Bahn in ein unbedeutendes Nebental. Schwarzburg hat so auch den Bahnanschluß erhalten, das gleiche Ziel wurde erreicht, ohne daß Tausenden und Abertausenden die Freude an dem wundervollen Schwarzatale verdorben worden ist, das — o Wonne — auf Befehl des Fürsten auch für Automobile gesperrt ist. ...“

Natürlich fällt es uns nicht ein, die Besiedlung oder Aufschließung schöner Gegenden verhindern zu wollen. Das wäre unmöglich und verkehrt. Aber gerade wie bei dem Boden einer anwachsenden Stadt muß auch bei den Naturschönheiten die Anschauung zur Durchführung gebracht werden, daß hier die außerordentlich wichtigen und dauernden Ansprüche der Allgemeinheit den Rechten der zufälligen einzelnen Besitzer vorangehen, und daß diese Ansprüche nicht privaten Monopolstellungen geopfert werden dürfen.

10. Gegenspiel: Günstige Folgen.

Zwar erscheint es von vornherein unmöglich, gegenüber dem ungeheuren Schuldkonto unsres Stadterweiterungssystems, unsrer Bodenzustände überhaupt, ein auch nur annähernd ebenso gewichtiges Verdienstkonto aufzustellen; aber die Gerechtigkeit verlangt doch, daß wir die etwa vorhandnen, unsren jetzigen städtischen Bodenzuständen eigentümlichen Vorteile, deren wir habhaft werden konnten, hier ebenfalls vorbringen, damit ein möglichst objektives und billiges Gesamturteil möglich wird. Indes wollen wir frei gestehen, daß wir, getreu unsrer Rolle hier mehr Staatsanwalt als Richter zu sein, auf die Sammlung und Darstellung der entlastenden Momente nicht das gleiche Maß von Sorgfalt und Anstrengung verwandt haben wie auf die der belastenden; immerhin werden uns wirklich tiefgreifende entlastende Umstände wohl nicht so leicht gänzlich entgangen sein. Wir halten uns im allgemeinen an das bisher aufgeführte Schema der Folgen unsres Stadterweiterungssystems, da dieses Schema wohl so ziemlich alle in Betracht kommenden Möglichkeiten umspannt. Im übrigen drängen wir absichtlich die entlastenden Folgen noch kürzer zusammen als die belastenden und führen insbesondere keine Zitate an.

Wir haben oben in Abschnitt 2 das Mietkasernensystem schwer angeklagt. Es ist nun hier die Stelle, wenn wir einmal annehmen wollen, daß dieses System den jetzigen Bodenzuständen unsrer größeren Städte eigentümlich ist, doch auch auf einige Vorteile hinzuweisen, die zwar nicht gerade an der bei uns üblichen greulichen Zusammenpferchung der Menschenmassen, doch aber an dem System des großen Hauses mit mehreren Stockwerken und zahlreichen Wohnungen haften. Zunächst wird dadurch wohl unter jedem System der Stadtanlage und Stadterweiterung eine gewisse Ersparnis an Boden- und Straßenkosten erzielt. Wenn diejenigen neueren Autoren recht haben, welche geringere relative Baukosten für die Mietkaserne als für das Kleinhaus behaupten, so würde ferner eine Ersparnis an relativen Baukosten hier aufzuführen sein. Es kann auch nicht geleugnet werden, daß das Wohnen auf ein und derselben Etage, das vielen bemittelten Familien bei uns als das angenehmere erscheint, in der Tat ja auch gewisse Vorzüge vor dem Wohnen in den auf mehrere Stockwerke verteilten Räumen eines Kleinhauses hat. Weiter, daß die große Konzentration, welche durch die mietkasernenmäßige Zusammendrängung der Bevölkerung in größeren Städten erzielt wird, nach gewissen Seiten hin auch ihr Gutes hat, ist gleichfalls nicht zu bestreiten. Der ganze Verkehr ist natürlich leichter; die eigentliche freie Natur der Stadt-

umgebung wird in den meisten Fällen schneller und leichter zu erreichen sein; der Trambahnverkehr kann sich intensiver und jedenfalls auch rentabler gestalten — Dinge, die übrigens A. Voigt in seinem Buche „Kleinhaus und Mietkaserne" stark hervorgehoben hat. Einen weiteren Gesichtspunkt liefert der Umstand, daß nun ja auch bei uns die Idee eines großen Miethauses, in welchem für sämtliche Hausparteien in einer Zentralküche gekocht wird, da und dort ihre praktische Verwirklichung zu finden beginnt, und daß, auch abgesehen hiervon, das große Miethaus ja gewiß manche Bequemlichkeiten zu bieten vermag, deren das kleine Haus entbehren muß. Indes ist bei all dem nicht zu vergessen, daß die meisten dieser Gesichtspunkte nur zugunsten großer Miethäuser an und für sich, nicht aber der krassen Zusammenhäufung derselben, wie sie jetzt üblich ist, und nicht zugunsten der jetzigen weitgehenden Verdrängung großer Höfe und gemütlicher Gärten sprechen.

Vielleicht könnte es jemandem als advocatus diaboli einfallen, unser Stadterweiterungssystem und das auf ihm ruhende Mietkasernenwesen der größeren Städte zu verteidigen unter dem Gesichtspunkte, daß durch die hohen Bodenpreise die Dezentralisationsbewegung aus den größeren Städten hinaus sehr gefördert werde. Die industriellen Unternehmungen, um nur das Wichtigste herauszugreifen, würden durch diese Preise veranlaßt, den Staub der Großstadt von ihren Füßen zu schütteln, während zugleich die hohen Preise, die sie für das von ihnen verlassene Areal erhielten, ihnen diesen Auszug außerordentlich erleichterten. An sich ist diese Überlegung ja gewiß nicht unrichtig, aber es scheint uns, daß man sie doch nicht wohl zur Verteidigung unsrer jetzigen Bodenzustände verwenden kann. Erstens würde eine gewisse natürliche Verdrängung der industriellen Unternehmungen usw. von dem teureren Boden der größeren Städte hinweg auf den billigeren entfernterer Vororte, kleiner Städte usw. auch bei öffentlicher Stadterweiterung usw. erfolgen; dafür würden schon die natürlichen, unter keinen Verhältnissen wegzubringenden Unterschiede in der Verwendungsmöglichkeit und im Werte der Böden in den verschiednen Lagen sorgen. Zweitens aber wäre die an sich ja nicht zu leugnende Beförderung der Dezentralisation durch unsre jetzigen Bodenzustände mit der dauernden Aufrechterhaltung eben dieser Zustände in den größeren Städten doch reichlich teuer erkauft. Drittens würde ohne gründliche Reform unsres Stadterweiterungswesens auch an den Orten, nach denen sich die Dezentralisationsbewegung jetzt wendet, die Gefahr der Neubildung und Wiederholung der jetzigen Bodenzustände der größeren Städte sehr bald auftauchen. Viertens endlich aber ist doch auch zu sagen, daß die Dezentralisation nicht immer und unbedingt als

Ziel zu betrachten ist, sondern zum großen Teil als Mittel, den gegenwärtigen schlechten Bodenzuständen der größeren Städte zu entrinnen. Die Konzentration in größeren Orten hat an und für sich, wie das im XI. Kapitel näher ausgeführt wird, ja auch ihre gewaltigen Vorteile, und wenn es gelingt, von ihr wenigstens zum großen Teil die außerordentlichen Nachteile abzulösen, welche infolge unsres Stadterweiterungssystems usw. jetzt über diese Orte verhängt sind, so wird wohl in vielen Fällen der Grund zur Dezentralisation fortfallen.

Nehmen wir alles zusammen unter diesem ersten Gesichtspunkte des Mietkasernenwesens usw., so sehen wir wohl, daß mancherlei Vorteile auch aus dem gegenwärtigen Stadterweiterungssysteme usw. unsrer größeren Städte hervorgehen, aber es scheint uns, daß sie nicht entfernt den außerordentlichen Nachteilen die Wagschale halten, welche wir oben angeführt haben.

Ähnlich wie unter diesem ersten Gesichtspunkte verhalten sich die Dinge nun auch unter verschiednen andren, welche in den einzelnen Abschnitten dieses Kapitels abgehandelt sind: auch hier sind immerhin eine Anzahl Vorteile der gegenwärtigen Zustände anzuerkennen, ohne freilich daß damit die dargelegten großen Nachteile auch nur annähernd aufgewogen würden. Wenn wir in diesem Sinne in unsrer Aufzählung fortfahren, so möchten wir zunächst feststellen, daß unsre gegenwärtigen hohen Bodenpreise in gewisser Beziehung die Bautätigkeit fördern, denn infolge der hohen Zinsverluste, die bei längerem unbenutzten Liegenbleiben so hochwertiger Baustellen entstehen, setzen die Eigentümer der letzteren alles mögliche in Bewegung, um die Bebauung herbeizuführen. Dem steht freilich andrerseits als Hindernis für die Entfaltung einer regen Bautätigkeit die Zurückdrängung des privaten Bestellungsbaues und offenbar auch des selbständigen soliden kleineren Bauunternehmers durch unsre Bodenzustände gegenüber. Unter den moralischen und kulturellen Folgen ist anzumerken, was wir übrigens ja schon oben berührt haben, daß der durch unsre städtischen Bodengewinne erzeugte große Reichtum in einer Anzahl von Fällen natürlich auch günstige kulturelle und moralische Folgen nach sich zieht. Ähnlich ist unter dem sozialen Gesichtspunkte zu sagen, daß die steigenden Bodenwerte, soviel sie einerseits dem Mittelstande geschadet haben, andrerseits aber doch auch einer immerhin bedeutenden Anzahl seiner Angehörigen zu einer Kräftigung ihrer wirtschaftlichen Position, namentlich auch im Handwerk, verholfen und überhaupt für gewisse Schichten einen gewissen mittleren Vermögensbesitz erzeugt haben. Soweit sich diese Bodengewinne zu einem größeren dauernden Reichtum konsolidiert haben, dürften ferner auch politisch da und dort diejenigen

günstigen Wirkungen herbeigeführt worden sein, die sich in der Politik an die Entstehung einer Klasse unabhängiger Leute in wirtschaftlich dauernd befestigter Stellung öfters knüpfen. Auch die öffentlichen Finanzen gehen gegenüber den vielen Nachteilen, die sie erleiden, doch nicht ganz leer aus. Infolge der progressiven Gestaltung unsrer Einkommensteuern und infolge der Einführung von Vermögenssteuern, die erst bei einem etwas größeren Kapitalbesitze einsetzen, dürfte, soweit diese Steuern in Betracht kommen, die Zusammenhäufung großer Einkommen und Vermögen durch die städtischen Bodengewinne für die öffentlichen Finanzen ertragreicher gewesen sein, als wenn die in Betracht kommenden großen Summen in den Taschen der zahllosen Belasteten geblieben wären, die sie jetzt bezahlen müssen; freilich fragt es sich, ob durch die Schwächung der Konsumkraft der ärmeren Klassen nicht andrerseits an indirekten Steuern mehr verloren geht, als so gewonnen worden ist. Allgemein volkswirtschaftlich ist auf das Verdienstkonto unsres Stadterweiterungssystems usw. zu setzen, daß dadurch große Kapitalien in unsrer Volkswirtschaft in einem Umfange und zu relativ zeitigen Terminen entstanden sind, wie sie ohne das wohl kaum so schnell und umfassend zustande gekommen wären; ferner auch, daß die Industrie nicht bloß Belastung, sondern in immerhin zahlreichen Fällen auch Unterstützung durch die hochgeschraubten Bodenwerte gefunden hat, nämlich wenn diese in ihre eignen Taschen flossen.

Ein weiterer großer Gesichtspunkt endlich ist der, daß unter dem Privateigentum am städtischen Boden und einem privaten Stadterweiterungssysteme die großen natürlichen, schon mehrfach erwähnten Unterschiede in der Verwendungsmöglichkeit und dem Werte der verschiednen Stadtböden natürlich scharf hervortreten. Es liegt aber selbstverständlich im Interesse der ganzen Volkswirtschaft, daß nicht etwa seiner Lage und seiner Natur nach besonders kostbarer Boden zu minderwertigen Zwecken verwandt wird, und umgekehrt. Allein man wird wohl behaupten dürfen, daß eine derartige entsprechende und richtige Verwendung der verschiednen Böden auch unter einer andren, einer öffentlich-rechtlichen Behandlung des städtischen Bodens sehr wohl möglich und durchzuführen wäre. Ähnlich liegen die Dinge auch in bezug auf die zur richtigen Ausnutzung des Bodens nötige Initiative. Diese wird unter unsren jetzigen Verhältnissen durch die großen, dem erfolgreichen Unternehmer winkenden Gewinne außerordentlich angereizt, sowohl was die eigentliche Stadterweiterung, wie was die Umwandlung bereits bebauter Grundstücke anlangt. Aber auch hier ist zu behaupten, daß sich die nötige Initiative wohl auch unter

öffentlich-rechtlicher Behandlung des städtischen Bodens überhaupt wenigstens einigermaßen sichern ließe.

Nehmen wir aber auch all das, was wir eben angeführt haben, zusammen, und ergänzen wir es durch das, was etwa zu Unrecht weggelassen worden ist: es bleibt doch immer ein kümmerliches Ergebnis! Das Dunkel, das von unsren jetzigen städtischen Bodenzuständen ausgeht, ist tief und ausgebreitet, das Licht dagegen, das sie spenden, ist wenig und dürftig.

11. Die Lage des Hausbesitzes.

Zu den günstigen Folgen unsres Stadterweiterungssystems, unsrer städtischen Bodenzustände überhaupt, müßte, sollte man denken, auch die Lage unsres Hausbesitzerstandes in den größeren Städten gehören. Sie, die Besitzer und Eigentümer des Bodens dieser Stätten mächtigen Aufblühens, in denen sich Kraft und Glanz der modernen Zeit konzentrieren, müßten selber doch eigentlich in glänzender Lage sein. Dem ist aber durchaus nicht so. Wir können hier natürlich keine Monographie über die Lage unsres Hausbesitzerstandes schreiben, aber schon die wenigen Notizen, die wir nachstehend anführen, werden zeigen, daß der Hausbesitzerstand in unsren größeren Städten sich vielfach in sehr schwieriger Lage befindet.

Friedrich Karl Freudenberg hat im Jahre 1906 eine viel beachtete und sehr lesenswerte Studie über „Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim nach dem Stand vom 1. Januar 1903 und im allgemeinen" veröffentlicht (Karlsruhe, Verlag Braun'sche Hofbuchdruckerei, 1906, 2,40 M.). Die Schlußbetrachtung dieses Buches hat an der Spitze folgende Sätze:

„. . . Obschon Mannheim eine aufblühende Stadt ist, obschon im Gegensatz zu andren Städten die Zunahme der Verschuldung im Durchschnitt von 18 Jahren durch den Wert von Neubauten aller Art, für den Staat, für die Industrie und für Private, übertroffen wird, ist doch die Lage der Hausbesitzer eine sehr unbefriedigende.

In der eigentlichen Stadt sind nur
7% der Wohnhäuser schuldenfrei,
28% derselben sind zur Hälfte belastet,
35% sind mit 79% und
30% sind fast mit dem vollen Wert belastet.

Die hohen Mieten decken die Auslagen für eigene und für Schuldzinsen nicht. Die Eigentümer müssen aus anderweitigen Einkünften zulegen. . . ."

Dem statistischen Jahrbuche für die Stadt Dresden, Jahrgang 1903, entnehmen wir aus der Statistik des Grundbesitzwechsels, daß

der Mietertrag der verkauften bebauten Dresdner Grundstücke von den Kaufpreisen dieser Grundstücke Prozent ausmachte:

1886: 5,25
1887: 5,01
1888: 5,09
1889: 5,14
1890: 5,10
1891: 5,06
1892: 5,43
1893: 5,38
1894: 5,02
1895: 4,89
1896: 4,78
1897: 5,00
1898: 4,72
1899: 4,70
1900: 4,75
1901: 4,87
1902: 4,90
1903: 5,08

Wie man sieht, ist die Verzinsung der Häuser, wenn man die auf dem Hausbesitze ruhenden Lasten bedenkt, sehr wenig befriedigend, besonders vom Jahre 1894 an.

Auch die nicht enden wollenden Klagen der Hausbesitzer im allgemeinen in unsren größeren Städten weisen, wenn man sie nicht schlankweg für leere Übertreibungen erklären will, auf eine ungünstige Lage des Hausbesitzes dort hin.

Also auch hier, wo man eigentlich denken sollte, daß unsre städtischen Bodenzustände Wohlstand die Fülle schaffen müßten, offenbar vielfältig und weitverbreitet Elend, hohe Verschuldung, Kummer und Sorgen, wenn auch auf der andren Seite feststeht, daß viele Hausbesitzer natürlich auch glänzende Geschäfte gemacht haben. Wir könnten uns vielleicht mit dieser Feststellung begnügen und daran einfach nur den Schluß knüpfen, daß ein Stadterweiterungs- und Bodenrechtssystem, das nicht einmal den von ihm Begünstigten eine gute Lage zu schaffen vermag, doch in der Tat nicht viel wert sein könne. Doch wollen wir wenigstens noch mit ein paar Worten darauf eingehen, wie unsres Erachtens dieses unser Stadterweiterungssystem, unsre städtischen Bodenzustände überhaupt, auch mit dieser Hausbesitzernot ursächlich zusammenhängen.

Wir schmeicheln uns dabei nicht, etwas unbedingt Sicheres und namentlich auch nicht etwas Vollständiges zu geben, sondern wir wollen nur mit ein paar kurzen Strichen auf einige Zusammenhänge hinweisen, die uns denn doch äußerst wichtig erscheinen.

Zunächst die Hausbesitzer, die an der Peripherie der Städte neu erbaute Häuser erworben haben! Wir kennen aus unsrem VII. Kapitel die ungebührliche Höhe der Baustellenpreise und den Mechanismus unsrer Stadterweiterung, der das äußerst mögliche an Baustellenpreisen herauspreßt. Unter diesen Umständen sowie in Rücksicht auf die gleich weiter unten anzuführenden, auf die Hauskäufer einwirkenden Umstände ist anzunehmen, daß vielfach für diese neugebackenen Hausbesitzer zunächst nur eine sehr kümmerliche Rente aus ihrem Besitze übrig bleibt, und daß erst künftige Steigerungen der Mieterträge und vor allem ein günstiger Verkauf diese Besitzer in eine bessere Lage bringt. Es ist also im Grunde wiederum unser Stadterweiterungssystem mit seinen übertriebnen Baustellenpreisen, auf dem das Elend dieser Klasse von Hausbesitzern beruht. Wir führen für das tatsächliche Vorkommen solcher Situationen hier nur einen Beleg an, obwohl sich gewiß ohne gar zu große Mühe noch weitere finden ließen. In der Schrift des von uns bereits so vielfach zitierten Königl. Baurates Unger-Hannover „Kommt die Wohnungsnot?“ (Hannover, 1902, Verlag: Berenberg'sche Druckerei) heißt es auf Seite 29 und 30, wohl in erster Linie mit Beziehung auf die Stadt Hannover, in zweiter auf zahlreiche sonstige deutsche Großstädte:

„. . . Dabei sind denn auch die Bodenpreise nicht eigentlich gesunken, obwohl die bisherige Lage vieler Hausbesitzer den unwiderleglichen Beweis erbracht hat, daß diese Preise mit den Mietpreisen, welche z. B. in Hannover bislang zu erzielen waren, schlechterdings unvereinbar sind. Jeder Wohnhausbesitzer, welcher für die Erbauung seines Hauses in den letzten 10 bis 12 Jahren einen Bauplatz erwarb, wird die Erfahrung gemacht haben, daß bei den gezahlten Kaufpreisen und bei dem während eines Teiles dieser Zeit herrschenden Hypothekenzinsfuß von 4½% bis (einschließlich der „Provisionen“ jeglicher Form) 5%, sowie bei den stetig gesteigerten Abgaben und Lasten das auf Mieterträge für Wohnungen angewiesene Hausbesitzen im allgemeinen zu den höheren Freuden des Daseins nicht gehört! Bis auf Ausnahmefälle wird aus diesem Besitz nur eine äußerst schwache Rente erzielt sein, welche obendrein nur mit vielen Mühen und Widerwärtigkeiten aller Art erkauft werden kann, wie sie in ähnlicher Weise kaum ein anderes, so mäßige Rente abwerfendes Geschäft mit sich bringt. . . . Haben wir es doch unter der Herrschaft dieses Auftreibens der Bodenpreise bis zu dem fast unglaublichen und vernunftwidrigen Zustande gebracht, daß ein Bauplatz im allgemeinen einen wertvolleren und (durch die Wertsteigerung) rentableren

Besitz darstellt, solange er unbebaut ist, als wenn er durch Bebauung mit einem Wohnhause zur Ertragsfähigkeit gebracht worden ist! Müssen doch z. B. in Taxaten bebauter Grundstücke die Grundwerte oft auf ²/₃ bis zur Hälfte ihrer nachweislichen Kaufwerte reduziert werden, um aus Grund- und Bauwerten eine Summe zu bilden, welche nur einigermaßen in den Grenzen des Ertragswertes bleibt! . . ."

Die eben dargelegten Umstände müssen nun aber auch auf eine schwierige Lage der Besitzer vieler, wenn auch nicht alter, so doch älterer Häuser, die innerhalb der letzten Jahrzehnte entstanden sind, in unsren größeren Städten hinwirken. Denn viele Besitzer solcher Häuser, die sie gleich nach ihrer Erbauung erworben hatten, werden sie, in dem Bestreben sich für die karge Rente der Jahre ihres Besitzes schadlos zu halten, nun wiederum ihrerseits zu überschraubten Preisen an die neuen Besitzer weitergeben, und so wird sich das Elend von einer Hausbesitzerreihe zur andren fortgepflanzt haben und noch immer weiter fortpflanzen, und der Verdienst und Gewinn dieser Hausbesitzer werden nicht so sehr aus den bei dem Ankauf jeweils übernommenen Mieterträgen, wie aus Steigerungen der Mieterträge und aus Verkäufen über dem Ankaufspreise geflossen sein und noch fließen. Dabei ist auch zu bedenken, daß Steigerungen der Mieterträge ja keineswegs nur aus erhöhten Wohnungsmietpreisen erzielt werden können, sondern namentlich auch aus Umwandlung von Wohnungen in Geschäftslokale, aus Steigerung der Mieten für solche, und auch aus vermehrter baulicher und wohnlicher Ausnutzung der Grundstücke durch Um-, An- und Aufbauten und Nutzbarmachung bisher unbenutzter Räume.

Nun kann man ja freilich die ganz selbstverständliche Einwendung machen, daß die Steigerung der Häuserpreise nicht von dem Belieben der betreffenden Besitzer abhänge, sondern daß sich eben doch auch Käufer finden müßten, welche diese gesteigerten Preise bewilligen. Gewiß! Aber hier schlagen nun andre Umstände ein, welche es erklärlich erscheinen lassen, daß sich immer wieder solche Käufer in genügender Anzahl finden; und diese Umstände wirken unsres Erachtens auch dahin, daß übertriebne Preise von den Hausverkäufern überhaupt vielfach erzielt werden, nicht nur von denen, die durch die eben geschilderte Notlage dazu besonders veranlaßt werden. Einmal ist an das zu erinnern, was wir oben Seite 313 und 314 gesagt haben über die aus unsrem Stadterweiterungssystem sich ergebende Tendenz der Mietpreise, auch im bereits bebauten Gebiete unsrer großen Städte mit der zunehmenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerung ohne weiteres mitzusteigen. Schon dieser Umstand würde es in unsrer Zeit zunehmender Produktivität der Volkswirtschaft erklären, daß sich immer

wieder viele Hauskäufer finden, die vorderhand mit einer sehr bescheidnen Rente vorlieb nehmen oder gar aus ihrer Tasche zulegen. Es kommt aber weiter hinzu, daß infolge des unbeschränkten Privateigentums am städtischen Boden ja auch der finanzielle Erfolg der ganzen mit dem Wachstum der Städte für so viele Grundstücke eintretenden natürlichen, nicht in erster Linie durch unser Stadterweiterungssystem bedingten Wert- und Ertragssteigerungen den privaten Besitzern zufällt, namentlich auch die ganzen Ertragssteigerungen durch höhere Ladenmieten infolge zunehmenden Verkehrs oder auch überhaupt erst durch Einrichtung von Läden an Stelle von Wohnungen und dergleichen. Nimmt man zu dem allen nun noch die bereits oben erwähnte Möglichkeit für viele bebaute Grundstücke, sie mit der Zeit doch baulich und räumlich noch stärker auszunutzen, so hat man in der Tat eine Reihe Umstände beieinander, auf welche die Erwerber von Häusern in unsren größeren Städten die Hoffnung gründen können, selbst bei relativ sehr teurem Erwerb mit der Zeit doch auf ihre Rechnung zu kommen. Hierzu tritt auch das psychologische Moment, daß, wenn auch gar vieles von dem eben Angeführten sich mit der Zeit nicht verwirklichen mag, es doch als Hoffnung beim Ankauf anreizend wirkt. Endlich kommt auch in Betracht erstens, daß durch unser Realkredit-, unser Hypothekensystem die Aufbringung der Mittel zum Erwerbe selbst sehr teurer Häuser ja ungemein leicht gemacht ist, und zweitens, daß auf seiten der Hauskäufer in weitem Umfange große Unerfahrenheit vorliegt und daß viele Hauskäufer nicht nur von der begreiflichen und lobenswerten Neigung ein eignes Haus zu besitzen zum Erwerbe getrieben werden, sondern auch von einer starken Zwangslage, wie vor allem Geschäftsleute der verschiedensten Art.

Auch für diese Zusammenhänge wollen wir nur einen kurzen Beleg anführen. In Band 94 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, berichtet A. Voigt (im Anschlusse an die Arbeiten des verstorbenen Paul Voigt) über „Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten". Er untersucht auf Seite 244 und 245 auch den üblichen Überschuß des Berliner Hausbesitzers aus den laufenden Mieten und findet ihn in einer Spezialberechnung für eine einzelne Straße nur als sehr gering. Im Anschluß daran bemerkt er:

„. . . Es scheint jedoch, daß im allgemeinen bei einem Hauskauf dem Besitzer kein größerer Gewinn wie im vorliegenden Falle berechnet wird, und daß daher die eigentliche Gewinnhoffnung des Käufers weniger in den gegenwärtigen als den zukünftig steigenden Erträgen des Hauses begründet ist. Darin läge dann allerdings für ihn ein Ansporn, die Mieten so hoch

zu schrauben, als es angängig ist. Nicht der tatsächliche, wenn auch ziemlich reichliche Gewinn des Hausbesitzers, sondern im Gegenteil, der zu geringe Gewinn, der nach zukünftiger Ergänzung strebt, wäre dann für den Mieter das Gefährliche.

Ein solcher Hausbesitzer, aber auch jeder andere auf den Erwerb aus dem Vermietungsgeschäft angewiesene Hausbesitzer, wird nun natürlich jede Konjunktur zur Erhöhung der Mieten ausnützen. ..."

Überblickt man diese ganze Verkettung von Umständen, so sieht man, daß wir, solange wie diese Verhältnisse andauern, nicht wohl einen wirklich befriedigten und wirtschaftlich gutstehenden Hausbesitzerstand in unsren größeren Städten haben können; immer vielmehr werden große Bruchteile desselben im Besitz viel zu teuer gekaufter Häuser und mehr oder minder darauf angewiesen sein, die Mietschraube möglichst nach oben zu drehen und ihre Häuser über dem soliden Ertragswert wieder zu verkaufen. Und das wirkt dann natürlich seinerseits wieder auf Steigerung der Boden- und Baustellenwerte, und das Spiel beginnt von neuem. Auf diese Weise haben wir ein ewiges Hausbesitzerelend und eine Schraube ohne Ende. Was aber ist schuld an diesen Zuständen? Im Grunde doch wieder unser Stadterweiterungssystem und unsre städtischen Bodenverhältnisse überhaupt. Indem sie dem Privatbesitze die Möglichkeit und die Erlaubnis geben, die steigende Grundrente, sowohl die sozusagen natürliche wie die auf die künstliche Verteuerung der Bodenpreise und Mieten durch unser Stadterweiterungssystem zurückgehende, sich anzueignen, schaffen sie erst die Grundlage für den fortgesetzten Verkauf von Häusern zu Preisen, welche nur durch die Spekulation auf künftige Miet- und Wertsteigerungen sich rechtfertigen lassen. Und indem sie die Baustellenpreise in der bekannten übermäßigen Weise in die Höhe treiben, erzeugen sie immer aufs neue wieder eine Schicht schlecht und unbefriedigend stehender Hausbesitzer, deren Elend sich dann nur zu leicht von Glied zu Glied fortpflanzt. Unser Realkredit-, unser Hypothekenwesen endlich erleichtert diese ganze Entwicklung ungemein, indem es die leichte Verpfändung und Realisierung auch des reinen Bodenwertes, und zwar nicht bloß des gegenwärtigen, sondern oft auch des zukünftigen ermöglicht.

12. Schluß.

Unsre Ausführungen in den vorstehenden Abschnitten beziehen sich, wie schon oben Seite 360/61 mitgeteilt, im allgemeinen zunächst nur auf die größeren Städte, etwa von 50000 Einwohnern an, und ihre näheren Vororte; aber es wäre sehr irrig, anzunehmen, daß nicht auch die kleineren Orte hier sehr stark in Betracht kämen. Der weitaus größte

Teil der in diesem Kapitel dargelegten nachteiligen Folgen unsrer städtischen Bodenzustände ist, wenn auch in mehr oder minder abgeschwächtem Grade, auch in sehr zahlreichen kleineren Orten eingetreten, besonders natürlich in den größeren dieser; und in einem noch viel weiteren Kreise von kleineren Orten sind wenigstens diese und jene unsrer Folgen in bedenklichem Grade anzutreffen. Im ganzen darf man jedenfalls sagen, daß unsre üblen Folgen auch in den kleineren Orten, bis hinunter zu sehr kleinen, außerordentlich verbreitet sind, ohne daß ein irgendwie entsprechendes Gegengewicht unsren städtischen Bodenzuständen eigentümlicher günstiger Folgen vorhanden wäre, und daß somit auch der Zustand der kleineren Orte eine dringende Aufforderung zur Reform bildet. Und dies gilt um so mehr, wenn wir bedenken, daß in der Zukunft mit dem Wachstum der kleineren Orte, mit der immer stärkeren Einwirkung großstädtischen Geistes und großstädtischer Vorbilder auf sie, die Übelstände in ihnen, ungehindertes Fortbestehen unsrer städtischen Bodenzustände vorausgesetzt, immer allgemeiner und stärker werden müssen. Und richten wir nun unsren Blick von den Einzelheiten auf das Ganze, auf größere und kleinere Orte zusammen und auf all die erörterten Folgen insgesamt, so ist wohl kaum ein Zweifel möglich, daß hier ein tiefes und schweres Leiden des Gesamtorganismus vorliegt, das schon jetzt ungeheuere Verwüstungen angerichtet hat, und das uns für die Zukunft mit außerordentlichen Gefahren bedroht! Ungesunde Wucherungen haben den Volkskörper an zahllosen Stellen durchsetzt, und es ist höchste Zeit, daß das Messer des Arztes mit, wenn auch schmerzlichem, so doch heilendem Schnitte den Herd der Krankheit entferne! —

Vierter Abschnitt.

Die Reform.

Zehntes Kapitel.

Die Grundzüge der Reform.

Vorbemerkungen.

1. Die Ausführungen dieses Kapitels beziehen sich im allgemeinen, soweit nicht aus dem Zusammenhange deutlich etwas anderes hervorgeht, nur auf Städte. Den Begriff „Stadt" gebrauchen wir jedoch in diesem Kapitel in demselben Sinne, wie er oben S. 207/8 für das 7. Kapitel auseinandergesetzt worden ist, die Begriffe „öffentliche Stadterweiterung" und „private Stadterweiterung" so, wie sie oben S. 317/8 bestimmt sind. Die Ausdrücke „Großstadt", „Mittelstadt", „Kleinstadt", „Landstadt" wenden wir im Sinne der Reichsstatistik an (s. Vorbemerkung zum 11. Kapitel); jedoch teilen wir weiter die „Mittelstädte" in „große Mittelstädte" (50—100000 Einwohner) und „kleine Mittelstädte" (20—50000 Einwohner) ein. Den Ausdruck „Bannkreis" gebrauchen wir im Sinne der Ausführungen des 11. Kapitels, Abschnitt 10 (am Anfang dort), die Ausdrücke „Baustelle", „Bauplatz", „Bauland" im Sinne der Begriffsbestimmung S. 208.

2. Betreffend die Frage, ob sich unsre Ausführungen in diesem Kapitel nur auf anwachsende oder auch auf stillstehende Orte beziehen, können wir nur wiederholen, was wir am Anfang des 9. Kapitels (S. 361) gesagt haben: „Im allgemeinen sind wir ferner von der bei uns ja zutreffenden Voraussetzung des weiteren Anwachsens der Orte, von denen wir reden, ausgegangen; jedoch soll damit nicht gesagt sein, daß unbedingt bei jeder einzelnen Ausführung diese Voraussetzung gemacht worden ist. Auch in dieser Beziehung muß dem Leser das eigne Urteil überlassen bleiben; doch würde sich ohne die genannte Voraussetzung immerhin recht viel in unsren Ausführungen ändern."

1. Einleitung.

Die städtische Bodenfrage ist im Grunde einfach die Frage nach der richtigen Verwendung des Bodens für städtische Siedlungszwecke.

Vier große Forderungen erheben sich da von vornherein als Zielpunkte für die Lösung der Frage, vier Forderungen, deren Erfüllung notwendig ist, deren Erfüllung aber andrerseits auch eine wirkliche Lösung bedeuten würde. Erstens und vor allem muß der Boden so behandelt werden, daß, soweit es auf ihn ankommt, eine wirklich befriedigende städtische Ansiedlung gesichert ist. Befriedigend kann aber keine solche Ansiedlung genannt werden, die nicht den Kardinalpunkten der Gesundheit, der Zweckmäßigkeit und der Schönheit genügt; eingeschlossen in diese Gesichtspunkte, wenn man sie nur richtig versteht und auslegt, ist eigentlich schon der weitere, daß wenigstens einigermaßen auch für die städtische Bevölkerung der Zusammenhang mit der Natur und die Möglichkeit, sich in ihr zu ergehen und zu tummeln, gewahrt sein müssen. Und zwar müssen alle diese Ansprüche befriedigt werden, nicht nur zuerst und solange die städtischen Siedlungen klein sind, sondern auch später, wenn sie größer werden, und dauernd. Zweitens muß der Ansiedlungsboden der städtischen Bevölkerung so billig wie möglich zur Verfügung gestellt werden und zwar auch dauernd. Der Vorgang seiner Zubereitung und Verwendung für die neuen Zwecke der städtischen Siedlung darf nicht mit unnötigen, vermeidbaren Kosten belastet und noch viel weniger darf der städtische Ansiedlungsboden zu einem Werkzeuge der Ausplünderung der breiten Massen der Bevölkerung und der ungerechtfertigten Bereicherung einzelner gemacht werden. Drittens muß die natürliche, mit der Städtebildung verknüpfte und unter keinen Umständen zu vermeidende Wertsteigerung des Bodens weitgehend für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden, die das erste Recht auf sie hat, und viertens muß bei dem allen die nötige Freiheit für die Entfaltung der Städte und die Betätigung des individuellen Unternehmungsgeistes auf diesem Felde gewahrt bleiben. Nehmen wir alle diese Forderungen zusammen, abgesehen von der letzten, so sehen wir, daß sie, was ja auch im Wesen der Sache begründet ist, im Grunde dasselbe besagen, wie die Forderungen, die wir oben S. 318 und 319 für die Stadterweiterung aufgestellt haben.

In wie erschreckend geringem Maße die bisherigen Verhältnisse in unsren Städten, besonders in den größeren, diesen Forderungen entsprechen, wissen wir. Erfüllt ist die vierte Forderung der Freiheit des privaten Unternehmungsgeistes in der Entfaltung der Städte, wenn auch keineswegs in einwandfreier Weise. Aber indem man um dieses einen Zieles willen fast nur durch den privaten Unternehmungsgeist die gewaltige Aufgabe lösen läßt, die heranströmenden Massen des Stadtvolkes überhaupt unterzubringen und ihre Behausung möglich zu machen, ist die Erfüllung der andren drei Forderungen zum großen

Teile preisgegeben worden, gerade wie man ja auch auf gewerblichem Gebiete um der freien Entfaltung der gewerblichen Tätigkeit willen die nötige Ordnung und den Schutz der Schwachen seinerzeit zunächst geopfert hat. Nur in recht geringem Grade ist bei unsrer Städteentwicklung unsre erste Forderung oben, nämlich die einer wirklich befriedigenden Ansiedlung erfüllt worden; in der Hauptsache sind hier nur die landläufigen technischen und hygienischen Anforderungen zur Erfüllung gekommen. So gut wie ganz unerfüllt geblieben sind dagegen die zweite und dritte Forderung der möglichsten Billigkeit des Stadtbodens sowie des Stadterweiterungsvorganges selber und der weitgehenden Nutzbarmachung der natürlichen Wertsteigerung für die Allgemeinheit; von der neuerlichen Einführung der Zuwachssteuer in einer Reihe Orten sehen wir dabei ab. Im Gegenteil: auf diesen Gebieten sind Mißstände entstanden, die geradezu zum Himmel schreien. Im ganzen bietet jedenfalls, wie das ja auch unsre Ausführungen in den bisherigen Kapiteln bewiesen haben, die Lösung der städtischen Bodenfrage bei uns ein außerordentlich trübes Bild dar.

Grund genug zu einschneidenden Änderungen ist also vorhanden. Aber worin sollen diese bestehen? Selbstverständlich in der Abschaffung der bisherigen verkehrten Behandlung des städtischen Bodens bei der Schaffung neuer Quartiere und in der Ersetzung dieser Behandlung durch eine richtige, dem Wesen des städtischen Bodens und der Stadterweiterung entsprechende Behandlung. Aber das wird nicht genügen. Zwar wird dadurch in den neu entstehenden städtischen Quartieren vieles gebessert und auch eine starke wohltätige Rückwirkung auf die schon bestehenden Stadtteile ausgeübt werden; aber die verkehrte Behandlung des städtischen Bodens hat zu lange geherrscht, es sind zu gewaltige Wirkungen durch sie hervorgebracht worden, das Unheil hat zu tief gefressen, als daß ohne ein besondres Vorgehen gegen diese nun einmal gewordenen Übelstände auszukommen wäre.

Unter dem ersten Titel, der richtigen Behandlung des Bodens bei neu entstehenden Quartieren, handelt es sich natürlich in erster Linie um eine grundlegende Reform unsres Stadterweiterungssystems. Entsprechend der ganzen Anlage dieses Buches werden wir darauf das Hauptgewicht in diesem Kapitel legen. Aber man kann dieses unser Stadterweiterungssystem nicht allein verantwortlich machen, auch die großen Fragen unsres Realkredit- und Hypothekensystems und der privaten Aneignung auch der sozusagen natürlichen Grundrente, sowie einige andre Umstände spielen hier bereits stark herein. Im Grunde genommen haben wir schon im vorigen, im neunten Kapitel diese Dinge mit hereingezogen; denn da wo wir nicht von unsrem Stadt-

erweiterungssystem allein gesprochen, sondern noch ein „usw." hinzugesetzt oder überhaupt in allgemeinerer Weise von „unsren Bodenzuständen" geredet haben, haben wir außer unsrem Stadterweiterungssysteme im wesentlichen noch die private Aneignung der natürlichen Grundrente und die Möglichkeit zu hypothekarischer Verschuldung auch des reinen Bodenwertes im Sinn gehabt und als Ursachen der geschilderten üblen Folgen mit angeklagt.

Was die besondren Aktionen zur Beseitigung oder Milderung der durch die bisherigen Verhältnisse nun einmal geschaffnen Übelstände betrifft, so sind folgende Punkte ins Auge zu fassen:

1. Die bestehenden schlechten Ansiedlungsverhältnisse in den bereits bebauten Quartieren betreffend Gesundheit, Schönheit, Zweckmäßigkeit, Anschluß an die Natur usw.

2. Die Teuerung in den bereits bebauten Quartieren.

3. Die hohe Verschuldung in den bereits bebauten Quartieren.

4. Die Teuerung auch des unbebauten Bodens in den näher an den bereits bebauten Quartieren gelegnen Gegenden, welche ein Hinausziehen neuer Ansiedlungen auf weiter hinausgelegnen, noch billigen Boden nahelegt. (Dezentralisation!)

5. Die Verschuldung öfters auch des unbebauten Bodens

6. Die private Aneignung auch der natürlichen Bodenwertsteigerungen des bereits bebauten Gebietes und zwar nicht nur die zukünftige, sondern auch die bereits von statten gegangene.

7. Die durch die bisherigen Verhältnisse herbeigeführte Herabdrückung der Anschauungen, Ansprüche und Gewohnheiten der Bevölkerung, der Bauenden, der Behörden usw. in bezug auf das städtische Siedlungswesen, Bodenpreise u. dergl.

Nehmen wir all das zusammen, so scheint uns, daß wir passend folgendes Schema unsrer Erörterung der Reformmaßregeln zugrundelegen:

I. Reform unsres Stadterweiterungssystems, unter starker Heranziehung des Gedankens der Dezentralisation.

II. Reform des bebauten Gebietes und hierbei zugleich Erörterung der Reform unsres Realkredit- und Hypothekenwesens und des Gedankens einer Entschuldung.

III. Reform der privaten Aneignung der natürlichen Grundrente.

IV. Verschiednes.

Wenn wir nun nach diesem Schema in diesem Kapitel verfahren,

so werden wir dabei nur die Reform der Stadterweiterung eingehender erörtern. Auf die Stadterweiterung, ihre jetzigen Übelstände und ihre Reform ist dieses Buch ja überhaupt zum größten Teile angelegt, und wir sind auch der Meinung, daß hier der Kern der ganzen Sache liegt. Die große Frage der Dezentralisation ist im nächsten, im 11. Kapitel, ausführlich behandelt. Den übrigen Punkten können wir wohl oder übel, nur eine sehr kursorische Erörterung widmen, die gleichfalls in diesem Kapitel stattfinden soll.

Im übrigen wollen wir in dieser Einleitung gleich noch zwei allgemeinere Gesichtspunkte erledigen, die keinesfalls übergangen werden dürfen.

Der erste von ihnen ist der, daß die ganze Reform, von der wir reden, notwendig den Charakter der Großzügigkeit tragen muß, wenn sie gut und ordentlich ausfallen soll. Wir erleben es bei Verkehrsanlagen, bei Eisenbahnen, Bahnhöfen, Kanälen, Häfen u. dgl. alle Tage, wie nachteilig es ist, wenn sie nicht gleich in großem Zuschnitte genügend auf Zuwachs angelegt werden, und wir haben allmählich gelernt, darauf Rücksicht zu nehmen. So müssen wir auch bei der großen Stadtreform, um die es sich hier handelt, uns mit dem Gedanken vertraut machen, daß wir es hier mit einer ganz gewaltigen Aufgabe zu tun haben, die einheitlich in großem Zuge für eine weite Zukunft und für einen Volkszuwachs von vielen Millionen zu lösen ist. Die Bevölkerung des Deutschen Reiches hat in den 10 Jahren von 1895—1905 durchschnittlich jährlich beinahe anderthalb Prozent zugenommen. Wollten wir eine gleiche Volkszunahme auch nur auf der Grundlage von 1½ Prozent des gegenwärtigen Bevölkerungsstandes für die nächsten 50 Jahre zugrundelegen, so kämen wir auf eine Volkszunahme von weiteren rund 45 Millionen. Natürlich darf man nun nicht so mechanisch rechnen, aber auf eine Zunahme von etwa 30 Millionen werden wir uns doch wohl einrichten müssen — vorausgesetzt, daß keine schweren dauernden Katastrophen politischer oder wirtschaftlicher Art eintreten. Wenn auch die Geburtenzahl allmählich nachlassen mag, so wird doch auch die Sterblichkeit aller Voraussicht nach noch weiter sinken. Die wirtschaftliche Möglichkeit zur Ernährung eines solchen Zuwachses erscheint uns aber gegeben. Der rationellere und intensivere Betrieb unsrer eignen heimischen Landwirtschaft vermag entschieden noch eine sehr viel größere Produktenmenge als heute zu liefern, und auch die Erträgnisse des Nutzgartenbaues sind offenbar noch außerordentlich steigerungsfähig. Und auch für den Absatz unsrer industriellen Erzeugnisse im Auslande, für die Ausdehnung unsrer Handels- und Transportgeschäfte und die Anlage von

Kapitalien im Auslande sind, scheint uns, die Grenzen noch lange nicht erreicht, zumal bei einer glücklichen auswärtigen und Handelspolitik. Man denke nur an die ungeheuere Aufnahmefähigkeit, welche z. B. Kanada, Südamerika, Rußland, der vordere Orient und fast ganz Afrika noch zu entwickeln vermögen. Von den derart zu erwartenden etwa 30 Millionen Volkszuwachs oder darüber werden aber aller Voraussicht nach mindestens 20 Millionen auf die gewerbliche Bevölkerung im weiteren Sinne entfallen. Selbst wenn man rechnet, daß ein Teil dieses Zuwachses seinen Sitz nicht in den jetzigen Städten, sondern in jetzigen Landorten aufschlägt, so leuchtet doch ein, daß bei Erfüllung dieser Aussichten den jetzigen Städten ein weiteres ganz außerordentliches Anschwellen ihrer Einwohnerzahl bevorsteht. Und das sind, wie gesagt, Mindestzahlen; es kann auch leicht mehr sein. Im übrigen bedenke man auch, was ein derartiges Städtewachstum finanziell bedeutet. Mit ihm werden Hunderte von Quadratkilometern, ganze weite Gegenden, die heute nur erst landwirtschaftlichen Wert oder wenigstens nur erst relativ niedrige Bodenwerte haben, in die Bauzone eingerückt. Es handelt sich darum, ob auch diese weiten Landstrecken wieder zur Erpressung ungeheurer Lasten an Grundrente und zur Erzielung einer maßlosen und unberechtigten Reichtumsbildung für einzelne dienen sollen oder nicht vielmehr dazu, neben das bisherige alte und bebaute, mit Mißbräuchen schwer belastete Gelände ein von solchen Mißbräuchen freies und billiges Neuland zu stellen, das dem ersteren eine wohltätige Konkurrenz macht. Sicher handelt es sich dabei um viele Milliarden, die entweder als Last neu auf unser Volk gewälzt oder ihm erspart werden können. Abgesehen hiervon beläuft sich aber auch schon die natürliche, unter allen Verhältnissen mit einem solchen Städtewachstum eintretende Wertsteigerung des Bodens auf Milliarden, die für die stets steigenden Bedürfnisse von Staat und Gemeinde nutzbar gemacht werden könnten. Natürlich enthalten alle solche Berechnungen, da man die Zukunft mit Sicherheit ja doch nicht voraussehen kann, etwas Unsicheres; aber soviel steht doch wohl fest, daß voraussichtlich hier Aufgaben von größter Tragweite und von ungeheurem Umfange vorliegen, denen nicht eine zaghafte und kleinliche, sondern nur eine großzügige und weitschauende Politik richtig entspricht.

Der zweite Gesichtspunkt ist der, daß das Bedenken gegen unsre ganze Reform geltend gemacht werden könnte, daß durch sie die Landflucht erhöht werden würde. Zuzugeben ist da nun allerdings, daß eine so durchgreifende Verbesserung der Ansiedlungs- und Wohnungsverhältnisse, wie sie sich von unsrer Reform erwarten läßt, die Anziehungskraft der Städte dem Lande gegenüber erhöhen würde. Aber

die Stärke der Abwanderung vom Lande hängt doch nicht allein und nicht in erster Linie von dem guten oder schlechten Zustande der städtischen Siedlungsverhältnisse ab, sondern es gibt noch eine Menge andrer und zum Teil viel wichtigerer Ursachen, als da sind: der saisonartige Charakter, den die Landarbeit mehr und mehr gewonnen hat, der Wegfall der gewerblichen Winterarbeit auf dem Lande, die Aufteilung der Allmenden, in vielen Gegenden die Unmöglichkeit für die Landarbeiter, Landbesitz zu erwerben und sozial aufzusteigen, der Unterschied der Lohnverhältnisse gegen die Stadt und namentlich der Unterschied in der Arbeitszeit und der persönlichen Behandlung, die allgemeinen Anschauungen unsres Zeitalters und der Umstand, daß die größten Möglichkeiten, in die Höhe zu kommen, derzeit nun eben einmal auf industriellem und kommerziellem und nicht auf landwirtschaftlichem Gebiete liegen. U. a. m. Angesichts dieser Sachlage wäre es ein Wahnsinn, ja geradezu ein Verbrechen, die für das Stadtvolk, das zurzeit schon mehr als die Hälfte unsrer Nation ausmacht, und auf dessen Blühen und Gedeihen wir national immer mehr angewiesen sind, so unbedingt notwendige Reform der städtischen Bodenzustände um der allenfalls möglichen mäßigen Rückwirkung auf die ländliche Abwanderung willen zu unterlassen oder aufzuhalten. Das darf nicht sein! Mag man dafür mit um so größrer Kraft die andren, oben aufgezählten Ursachen der Landflucht bekämpfen; sie sind zum großen Teil einer Besserung fähig und es würde allerdings dem Städter gut anstehen, sich auch hierfür tatkräftiger als bisher zu interessieren. Im übrigen kommt hinzu, daß gerade unsre Reform der städtischen Bodenzustände durch Beförderung der städtischen Dezentralisation sicher auch dem platten Lande in vielen Fällen große Vorteile bringt.

2. Reform unserer Stadterweiterung und Verbindung dieser Reform mit Dezentralisation.

a) Übersicht.

Verbindung mit Dezentralisation.

Wir haben im 8. Kapitel ausführlich nachgewiesen, daß die Stadterweiterung ihrer Natur nach ein öffentlich-rechtliches Geschäft ist, d. h. daß Art und Charakter ihrer Aufgaben bringend die Lösung in erster Linie durch die öffentlichen Gewalten und durch Sätze des öffentlichen Rechtes verlangen, statt Lösung durch den privaten Geschäftsbetrieb und das Privatrecht. Wir werden demgemäß nun hier, wenn wir Vor-

schläge zur Reform der Stadterweiterung machen wollen, vor allem erörtern müssen, ob nicht auch unter unsren nun einmal bestehenden Verhältnissen die Stadterweiterung als ein öffentlich-rechtliches Geschäft behandelt werden kann, und welche Wege hierzu etwa einzuschlagen wären. Aber wir werden uns daran nicht genügen lassen können. Für den Fall, daß die im folgenden in erster Linie vorgeschlagene öffentliche Stadterweiterung sich nicht durchführen lassen sollte, namentlich aus taktischen Gründen, kommt nach dem Grundsatze „Etwas ist besser als nichts" in Betracht, dann doch wenigstens die jetzige private Stadterweiterung ohne grundsätzliche Beseitigung ihres privaten Charakters soweit zu reformieren, daß ihre schlimmsten Mißstände fortfallen und sie auf eine höhere Stufe der Leistungsfähigkeit gebracht wird. Auch um deswillen ist dieser Fall zu erörtern, weil man immerhin theoretisch zunächst einmal die Frage aufwerfen kann, ob diese Art der Reform nicht überhaupt die bessere und vorzuziehende sei, und weil somit zwischen ihr und der öffentlichen Stadterweiterung ein Vergleich angestellt werden muß. Der Nachweis des 8. Kapitels ist demgemäß in diesem Kapitel zu ergänzen. Nach alledem behandeln wir in diesem Abschnitte zunächst die öffentliche Stadterweiterung und danach die reformierte private Stadterweiterung.

Bevor wir jedoch in diese Ausführungen eintreten, ist an dieser Stelle noch ein Gedanke zu erörtern, der für die Reform unsrer Stadterweiterung von großer Wichtigkeit ist und zwar sowohl für die öffentliche Stadterweiterung wie für die reformierte private Stadterweiterung. Dieser Gedanke ist der, die Reform der Stadterweiterung zu verbinden mit einer städtischen Dezentralisation und so die Reform erst recht durchführbar und durchgreifend zu machen. Das, worauf es der Reform der Stadterweiterung vor allem ankommen muß, ist doch das, gegenüber der jetzigen Teuerung des Stadtbodens eine weitgehende Billigkeit desselben in den neuen Quartieren herzustellen. Der Boden in den neuen Aufschließungsgegenden soll billig zur Verfügung gestellt werden, einmal um die große finanzielle Belastung der Bevölkerung zu vermeiden, und zum andren, um in der Weiträumigkeit der Bebauung, dem Anschlusse an die Natur, der schönen und zweckmäßigen Gestaltung der Stadtanlage möglichst wenig durch die Rücksicht auf hohe Bodenpreise gehindert zu sein, sowie auch aus noch andren Gründen. Wenn wir aber billigen Boden wollen, so ist die erste Bedingung, daß das rohe Land im Augenblicke der Aufschließung billig zur Verfügung steht; daß es dann durch die Aufschließung selbst und die Verwertung nicht noch besonders verteuert wird, ist eine weitere Sorge, mit der wir uns hier noch nicht zu beschäftigen haben. Natürlich aber kann

das rohe Land nicht billiger sein, als der Preis ist, zu dem es von den Vorbesitzern erworben wurde, man müßte denn gerade in weitem Umfange à fonds perdu abschreiben. Dieser Preis aber wird im allgemeinen, besonders am Anfange der ganzen Reform, doch den jetzigen Bodenwerten mindestens nahekommen müssen, wenn er auch mit der Zeit und dem Fortschritte der Reform vermutlich unter diese Werte sinken wird. Wenn wir aber nach diesem Maßstabe billiges Land finden wollen, so ist wohl kein Zweifel daran, daß dies in weitem Umfange nur möglich ist mit Hilfe der Dezentralisation, nur möglich, wenn wir ziemlich weit hinausgehen. Ehe wir jedoch hierauf näher eingehen, ein paar Worte darüber, wie billig denn das rohe Land sein muß, wenn mit Hilfe der Reform der Stadterweiterung die vorschwebenden Ziele wirklich erreicht werden sollen.

Das Weichbild der Stadt Berlin ohne Vororte umfaßte 1903 rund 63 qkm. Wenn es voll ausgebaut sein wird, werden dort rund 2½ Millionen Menschen untergebracht sein, es würden also auf den Quadratkilometer rund 40 000 Menschen entfallen oder auf den Hektar 400, was übrigens mit der Besiedlungsdichtigkeit, wie sich z. B. für das Jahr 1902/03 für die damals bereits aufgeschlossnen Teile von Berlin feststellen läßt, so ziemlich übereinstimmt. Stellen wir uns nun vor, daß die Besiedlung, wie wir sie für die neu zu schaffenden Quartiere unsrer Städte wünschen müssen, mindestens fünfmal so locker sein sollte, so ist das noch gar kein so ausschweifender Wunsch. Denken wir uns z. B. die Häuser dieser neuen Quartiere nur etwa $^{2}/_{5}$ so hoch wie die Berliner Mietkasernen, also etwa Erdgeschoß, ein Obergeschoß und allenfalls Dachausbau, so brauchen wir schon ungefähr eine 2½ mal so große Fläche wie bei der jetzigen Berliner Besiedlung. Geben wir dann den Häusern noch größere Höfe, sowie kleine Gärten und fügen endlich in die ganze Stadtanlage in allerdings viel größerem Umfange als jetzt öffentliche Anlagen, Gartenkolonien, Spiel- und Tummelplätze ein, so würde dadurch nochmals das 2½fache der Fläche der jetzigen gedrängten Besiedlung gebraucht. Bei einer Besiedlung in diesem Grade der Weiträumigkeit kämen also, statt wie jetzt in Berlin 400 Menschen nur 80 Menschen auf den Hektar. Auf den Kopf der Bevölkerung entfielen also im Durchschnitt 125 qm besiedelter Stadtboden. Daß dies noch keine ausschweifende Weiträumigkeit ist, geht z. B. auch daraus hervor, daß in Frankfurt a. M. Ende 1902, wenn man die damalige Einwohnerzahl auf die Grundfläche der Häuser, Höfe, Gärten, Straßen, Plätze, Eisenbahnen, öffentlichen Anlagen, Friedhöfe und der Wasserflächen verteilt, durchschnittlich 146 Menschen auf den Hektar entfielen, also immerhin noch nicht ganz das Doppelte der

von uns erstrebten Zahl von 80 Menschen pro Hektar. In einigen Dresdner Villenstraßen kamen 1900 nach dem Dresdner Statistischen Jahrbuche, Jahrgang 1901 (S. 8) sogar nur 69,2 Bewohner auf den Hektar und das noch dazu ohne Einrechnung der Straßenflächen. Wir werden also den Satz von 80 Menschen auf den Hektar der erschlossnen Stadtfläche oder 125 qm pro Kopf, als einen durchaus mäßigen festhalten dürfen; ja man wird sagen müssen, daß er noch immer so gering ist, daß ein Hinausgehen darüber dringend wünschenswert bleibt. Im übrigen sind wir natürlich überhaupt weit entfernt, die hier geschilderte Ansiedlung als das Muster einer solchen hinzustellen. Rechnen wir nun 35 von diesen 125 qm pro Kopf auf den Anteil der öffentlichen Anlagen, der Eisenbahnen, Wasserflächen, Friedhöfe und öffentlichen, nur von wenig Menschen bewohnten Gebäude, so verbleiben 90 qm für die eigentlichen Baustellen und die Flächen der Straßen und kleineren Plätze. Nur für diese 90 qm pro Kopf, wollen wir annehmen, müssen die Bewohner oder Benutzer der einzelnen Grundstücke als solche aufkommen, während die Kosten der übrigen 35 qm aus allgemeinen Mitteln und vielleicht aus besondren Hilfsquellen gedeckt werden. Nehmen wir nun als Preis des rohen Landes 2 Mark im Augenblicke der Aufschließung an, so erwachsen hieraus allein für die Baustelle und das Straßenland bereits 180 Mark Kosten pro Kopf des Bewohners. Hierzu treten aber noch die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Straße mit allen den notwendigen Versorgungsleistungen u. dgl. sowie ein entsprechender Anteil an den Generalunkosten der Stadterweiterung. Selbst wenn wir eine durchaus einfache Straßenausführung voraussetzen, sowie eine durchgreifend reformierte Stadterweiterung, die von allen unnötigen Kostenaufschlägen befreit ist, werden wir doch wohl etwa 100 Mark pro Kopf des Bewohners für diese Dinge rechnen müssen, so daß die Beschaffung der Baustelle mit allem, was drum und dranhängt, den Kopf des Bewohners immerhin im Durchschnitt mit etwa 280 Mark belasten würde. Auf eine fünfköpfige Familie würden demnach selbst bei einem so billigen Grundpreise wie 2 Mark pro qm des rohen Landes rund 1400 Mark Anlagekapital für die Baustelle und Straße entfallen oder zu 4 Proz. gerechnet, eine jährliche Zinsbelastung von 56 Mark. Diese Belastung ist immerhin schon so stark, und die dabei angenommene Weiträumigkeit noch so mäßig, daß es auf das dringendste zu wünschen ist, womöglich noch billiger als zu 2 Mark pro qm zu dem nötigen Lande zu kommen, jedenfalls aber von diesem Satze nach oben hin sich möglichst wenig zu entfernen, wenn man nicht auf die notwendige Weiträumigkeit und befriedigende Gestaltung der Besiedlung verzichten will. Mag man nun

auch mancherlei an dieser ganzen Aufstellung aussetzen können, so bleibt doch, denken wir, das Hauptergebnis bestehen, daß wenn wir eine einigermaßen befriedigende Art der Besiedlung erzielen wollen, das rohe Land nicht mehr als etwa 2 Mark pro Quadratmeter kosten darf, womöglich noch erheblich weniger, und daß wir uns in dem Grade, in dem das Land teurer ist, von dem Ziele einer befriedigenden Besiedlung entfernen müssen.

Wo aber werden wir derartig billiges Land finden? Wir dürfen eben doch nicht vergessen, daß der bisherige private Betrieb der Stadterweiterung, das ganze auf diesem Felde herrschende unselige System in zahllosen Fällen, namentlich in den größeren Städten, die Preise des an das bereits bebaute Gebiet anstoßenden unbebauten Landes auf weite Entfernungen hinaus so hoch getrieben hat, daß keine Rede von Preisen von 2 Mark ist. Und dieser Hochstand der Preise ist nun natürlich ein gewaltiges Hindernis der Reform. „Das eben ist der Fluch der bösen Tat, daß sie fortzeugend Böses muß gebären!“ Im übrigen verweisen wir zum Belege für unsere Behauptung hier auf unsre Ausführungen auf Seite 75—80, sowie 209—213.

Was also tun? Da setzt nun der große Gedanke der Dezentralisation ein und zwar in doppelter Weise. Einmal fragt es sich, ob es nicht möglich ist, ohne den Dingen Gewalt anzutun, die Ansiedlung unsres anwachsenden Stadtvolkes, bis zu einem gewissen Grade wenigstens, in kleinere Orte mit noch relativ billigem Boden zu lenken, und zum andren, ob es nicht möglich ist, innerhalb der einzelnen Orte die Ansiedlung auf zurzeit noch abgelegnere und darum noch billige Gegenden zu leiten. Erscheint beides durchführbar, so würden wir sicher in weitem Umfange auf billiges Land kommen und das Hindernis der Teuerungszone zum guten Teile überwunden haben. Mit dem ersteren Problem, der Dezentralisation in der Richtung auf kleinere Orte, beschäftigt sich ausführlich das hier folgende 11. Kapitel. Wir begnügen uns daher hier damit, als Hauptergebnisse dieses 11. Kapitels in der hier interessierenden Richtung folgendes festzustellen.

1. Schon die sozusagen natürliche, nicht durch eine planmäßige Siedlungspolitik beeinflußte Entwicklung führt bei unsren jetzigen Großstädten und großen Mittelstädten dahin, daß das weitere Wachstum dieser Plätze in hohem Grade in ihren Bannkreisen zu erwarten ist (über den Begriff des „Bannkreises“ s. 11. Kapitel, 10. Abschnitt am Anfang), also außerhalb der eigentlichsten und schlimmsten Teuerungszone des Bodens, ja zum Teil an Plätzen, die jetzt noch sehr niedrige Bodenpreise haben. Es steht uns nach den Untersuchungen unsres 11. Kapitels fest, daß mit Hilfe einer planmäßigen Dezentrali-

sationspolitik sich die Entwicklung unsrer jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte noch in ganz andrem Grade als gegenwärtig auf die Bannkreise und ihren billigen Boden lenken ließe. Hier eröffnet sich also schon eine weitgehende Aussicht, auf billigen Boden zu kommen.

2. Aber auch den jetzigen kleinen Mittelstädten, Kleinstädten und Landstädten steht nach den Ausführungen des 11. Kapitels schon auf Grund der eben erwähnten, sozusagen natürlichen Entwicklung ein immerhin erhebliches Wachstum bevor, und auch dieses Wachstum läßt sich durch planmäßige Anstrengungen noch sehr fördern. Natürlich aber sind auch das wieder Orte, in denen die Bodenpreise zurzeit im allgemeinen noch viel niedriger sind als in der direkten Umgebungszone unsrer Großstädte, ja in vielen dieser Orte dürften wir es in weitem Umfange noch mit sehr niedrigen Preisen zu tun haben.

Nach alledem werden wir also als wichtige Forderung für die Reform der Stadterweiterung eine planmäßige Dezentralisation in dem eben dargelegten Sinne und mit den im letzten Abschnitte des 11. Kapitels geschilderten Mitteln aufstellen dürfen. Natürlich kann die Frage, ob und wieweit man den Versuch machen will, derart den Bevölkerungszuwachs von den Großstädten und den großen Mittelstädten weg den Bannkreisen dieser Orte und sonstigen minder großen Orten zuzuführen, keineswegs allein unter den Gesichtspunkten einer rationellen städtischen Bodenpolitik entschieden werden; vielmehr handelt es sich da um eine der größten Fragen der inneren Politik überhaupt. Aber vom Standpunkte der städtischen Bodenpolitik aus, müssen wir allerdings diese Forderung mit allem Nachdruck erheben.

Dieser Dezentralisation nach kleineren Orten hin muß nun die Dezentralisation innerhalb der einzelnen Orte ergänzend zur Seite treten; erst so wird es möglich sein, trotz der herrschenden Bodenteuerung auf billiges Land zu kommen. Konkret stellen wir uns die Sache, wie schon oben angedeutet, so vor, daß planmäßig und mit aller Energie versucht wird, innerhalb der einzelnen Orte die Besiedlung, bis auf weiteres wenigstens, vor allem auf die zurzeit noch billigen Gegenden zu lenken, die ja allerdings zum großen Teile mit den abgelegneren oder wenigstens bislang weniger zugänglichen Gemarkungsteilen dieser Orte zusammenfallen. Daß es solche Gegenden noch in Menge gibt, scheint uns sicher. Zwar in den Großstädten und großen Mittelstädten wird man sehr häufig auch mit Hilfe dieses Mittels zwar billigeres, aber doch kein billiges Land finden. In den Landstädten und Kleinstädten dagegen wird man wohl meist nicht einmal in abgelegne Gegenden zu gehen, sondern nur das näher gelegne Bauland zu überspringen brauchen, um noch auf sehr billiges Gelände zu stoßen. Aber auch in

den kleinen Mittelstädten und in den Bannkreisen der Großstädte und großen Mittelstädte wird sich Gelände finden, das noch billig und doch hinreichend günstig gelegen ist. Wir weisen darauf hin, daß sich nach unsren Ausführungen im ersten Abschnitte dieses Buches S. 80—83 selbst auf der Gemarkung unsrer Großstädte oder doch wenigstens in naher Nachbarschaft derselben noch große Flächen von relativ sehr bedeutender Billigkeit fanden. Natürlich wäre bei dieser ganzen Ausführung eigentlich ein exakter statistischer Nachweis über das Vorhandensein solcher billiger Flächen notwendig. Leider können wir uns darauf nicht mehr einlassen; überdies dürfte das zurzeit vorliegende Material hierüber überhaupt schwerlich richtig ausreichen. So müssen wir uns hier damit begnügen zu versichern, daß wir in dem eben dargelegten Sinne an das Vorhandensein dieser Flächen glauben, daß die Richtigkeit dieses Glaubens aber selbstverständlich Voraussetzung unsrer Theorien ist.

An Mitteln dieses billige Land in Aufnahme zu bringen, wenn sich seiner Besiedlung Schwierigkeiten entgegenstellen sollten, was bei abgelegnerem und überhaupt zunächst weniger günstig gelegnem Lande natürlich leicht der Fall sein wird, bietet sich mancherlei dar. Zunächst gewährt die Billigkeit des Landes, wenn sie durch eine geeignete Bodenpolitik erhalten und der endlichen Wohn- und Geschäftsbevölkerung dort dienstbar gemacht wird, an sich einen großen Reiz gegenüber den Lasten und der Enge der näher gelegenen teureren unbebauten Zone. Dann aber erscheint es als sehr wohl möglich, wenn nur die Gemeinden und die sonst beteiligten Faktoren wollen, durch planmäßiges Wirken diesen abgelegneren billigen Gegenden für die Besiedlung mindestens einen sehr großen Teil der Vorteile von vornherein zu verschaffen, die sonst nur bei Besiedlung der dicht am bereits bebauten Gebiete liegenden Zone vorhanden sind. Es gälte in großzügiger Weise die betreffenden billigen Gebiete, die man in Aufnahme bringen will, von vornherein, schon e h e eine ins Gewicht fallende Bevölkerung dort sich angesiedelt hat, soweit irgend möglich mit den üblichen Einrichtungen und Vorteilen auszustatten, die sonst nur dem bereits bebauten Gebiete eigen sind. Vor allem käme es darauf an, sie mit guten, billigen und häufig verkehrenden Trambahnverbindungen zu versehen, die nötigen Polizeistellen dort anzubringen, für Schule, Kirche, Postanstalt zu sorgen, durch Hinausverlegung kommunaler und staatlicher Anstalten sowie von Industrieanlagen u. dgl. von vornherein dort einen gewissen Stamm von Bevölkerung zu schaffen usw. usw. Kurz, es wäre in breitestem Umfange in bezug auf die städtische Entwicklung in diesen Gegenden die Politik zu befolgen, die man bei der Besiedlung unzivilisierter Länder und Gegenden so oft eingeschlagen

hat: erst die Eisenbahn, Rechtssicherheit und andre grundlegende Kultureinrichtungen und dann erst die Bevölkerung, nicht aber umgekehrt erst auf eine so dichte Bevölkerung dort draußen warten, daß sich die betreffenden Einrichtungen rentieren.

Man wird einwenden, daß eine solche Politik an den Kosten scheitern müsse. Aber es will uns scheinen, daß sich diese Schwierigkeit überwinden ließe. Einen Teil der zunächst auflaufenden Kosten werden die Gemeinden oder wen es sonst angeht, mit der Zeit durch Heranziehung der natürlichen Wertsteigerung des Bodens da draußen zu ihrem Nutzen wieder hereinbringen können. Auch wird es wohl möglich sein, einen Teil der Baustellen und zwar die für die Wohlhabenderen von vornherein zu erhöhten Preisen abzusetzen bezw. zur Bebauung zu verpachten. Endlich könnte man auch daran denken, Baugeschäfte und Baulieferanten, die an einer lebhaften Bautätigkeit interessiert sind, zu freiwilligen Beiträgen zu bewegen. Und schließlich ist die gesunde Entwicklung unsres so außerordentlich verfahrenen städtischen Ansiedlungswesens doch auch Opfer wert, zumal sich diese auf die Länge der Zeit durch Verringerung der Armenlasten, Besserung des Gesundheitszustandes u. dgl. m. auch finanziell wohl wieder bezahlt machen würden.

Im übrigen sei noch erwähnt, daß wir bei dieser ganzen Politik keineswegs nur an die Tätigkeit der Behörden denken, auch die Selbsthilfe der Bevölkerung fände hier jedenfalls ein großes Wirkungsfeld. Größere baugenossenschaftliche Unternehmungen könnten helfend eingreifen, ebenso industrielle und andere Siedlungsgenossenschaften, ferner Gartenstadtunternehmungen u. dgl. m.

Nehmen wir alles zusammen, so würde es, scheint uns, mit Hilfe dieser doppelten Dezentralisation, d. h. der Entwicklung und Lenkung unsrer künftigen städtischen Besiedlung vorwiegend in und nach Orten noch billigen Bodens, doch gelingen, das Hindernis der Teuerungszone um unsre Städte einigermaßen zu überwinden. Und läßt sich das Ziel vielleicht auch nicht ganz erreichen, so wird man sich ihm doch jedenfalls um ein großes Stück nähern können.

Allein die Lenkung der städtischen Besiedlung auf das noch billige Land innerhalb der einzelnen Orte ist noch nicht das letzte Ziel der Dezentralisation in dem soeben dargelegten zweiten Sinne. Der rationelle Ausbau der Städte verlangt vielmehr bei aller Rücksicht auf die gebotne Weiträumigkeit der Stadtanlage offenbar doch an und für sich Vermeidung unnötiger Auseinanderziehung der einzelnen Stadtteile. Wenn man nun eine große Städtereform durchsetzen will, so wird sich eine derartige Auseinanderziehung zunächst allerdings nicht vermeiden lassen,

weil wir die Teuerungszone überspringen und uns so vorerst einmal unabhängig von den Sünden einer schwerbelasteten Vergangenheit stellen müssen. Aber wenn uns das gelungen ist, wenn auf diese Weise die innere Zone des jetzt noch unbebauten Landes um die Städte, eben die jetzige Teuerungszone, sozusagen außer Kurs gesetzt und so durch die Tat der Beweis geliefert ist, daß es nötigenfalls auch ohne sie geht, dann wird einst der Augenblick kommen, wo diese Zone wieder auf einen vernünftigen Wert herabsinkt und dann kann auch sie in rationeller Weise in die Stadtentwicklung einbezogen werden. Dann werden schließlich die Söhne und Enkel wieder gutgemacht haben, was die Väter und Ahnen gefehlt! —

b) Öffentliche Stadterweiterung.

Erstens: Grundsätzlicher Entschluß, Aufgaben, Träger.

Die Stadterweiterung ist ihrer Natur nach ein öffentlich-rechtliches Geschäft; daraus vor allem, daß wir sie statt dessen überwiegend als ein privates behandeln, entspringen unsre Übelstände. Wir werden also den Versuch machen müssen, die öffentlich-rechtliche Behandlung der Dienge hier wieder in ihre Rechte einzuführen und somit an die Stelle der privaten die öffentliche Stadterweiterung zu setzen. Aber wird das möglich, wird das durchführbar sein? Und wird es den erwarteten Segen bringen? Auf diese Fragen glauben wir am besten einfach durch das zu antworten, was dieser Abschnitt b ohnehin enthalten soll, nämlich durch die Darlegung der Mittel und Wege und überhaupt der Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung. Damit werden dann auch die eben aufgeworfnen Fragen wenigstens zum großen Teile beantwortet sein.

Das erste, wenn wir die öffentliche Stadterweiterung durchführen und an die Stelle der privaten setzen wollen, ist natürlich der feste, vor den großen Schwierigkeiten der Sache nicht zurückschreckende Entschluß hierzu. Diesen Entschluß müssen vor allem die beteiligten behördlichen Stellen des Staates, der Gemeinden und der Kommunalverbände fassen; aber das genügt nicht, auch die Parlamente selbstverständlich, die Presse, die öffentliche Meinung, zahllose einzelne müssen sich zu diesem Entschlusse durchringen. Es ist eine Angelegenheit der Willensänderung eines ganzen großen Volkes, und seine besten Denker und Lenker müssen darin vorangehen. Anfeuernd und ermutigend schwebt uns dabei das Beispiel einer besseren Vergangenheit vor. Aus den glänzenden historischen Forschungen von Paul Voigt („Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten") wissen wir, mit wie ausgezeichnetem Erfolge in Berlin während seiner äußerst schnellen Entwicklung

von der Mitte des 17. bis gegen Ende des 18. Jahrhunderts die Stadterweiterung als eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit gehandhabt worden ist, und auf Seite 92 lesen wir in dem genannten Werke folgendes:

„Fassen wir das Ergebnis der bisherigen Untersuchungen zusammen: Vom Mittelalter bis zum Ausgang des 18. Jahrhunderts hat die Anlage und Erweiterung einer Stadt, die Schaffung der Existenzgrundlage für die städtische Bevölkerung, als eine im eminentesten Sinne öffentlich-rechtliche Angelegenheit und deshalb auch stets als Aufgabe der städtischen oder staatlichen Gewalt gegolten; erst dem 19. Jahrhundert blieb es vorbehalten, die Schaffung der Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung der privaten Spekulation zu überantworten."

Haben aber solches unsre Vorväter vollbracht, so wird es hohe Zeit, daß wir uns nun aufraffen und nach einem Jahrhundert der Irrungen und der Schmerzen wieder in die richtige Bahn einlenken.

Ehe wir aber die Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung im einzelnen erörtern können, müssen wir uns notgedrungen noch über zwei Punkte klar werden, nämlich darüber, worin die Aufgaben der öffentlichen Stadterweiterung bestehen und wer die Träger dieser Stadterweiterung sein sollen.

Was den ersten Punkt, die Aufgaben, anlangt, so sind sie durch die Natur der Sache gegeben und können bis auf einzelne Abweichungen nicht wesentlich verschieden sein, einerlei ob nun die Stadterweiterung als öffentliches oder als privates Geschäft gehandhabt wird. Es sind im wesentlichen folgende:

1. Gewinnung des für die Stadterweiterung nötigen Landes in die Hand desjenigen, der die Stadterweiterung besorgt.

2. Schaffung eines angemessnen Planes für die Stadterweiterung, also vor allem für die Straßen und Plätze nebst den zahlreichen zugehörigen Leitungen für Wasser, Gas, Kanalisation usw., sowie für die öffentlichen Anlagen u. dgl. In diese Abteilung gehört auch unsres Erachtens die Bestimmung der an den einzelnen Straßen und Plätzen zuzulassenden Bebauungsdichtigkeit.

3. Tatsächliche Schaffung der beabsichtigten Straßen und Plätze mit den oben genannten zugehörigen Leitungen, sowie der öffentlichen Anlagen u. dgl. und Umformung des zur Bebauung bestimmten Geländes in Baustellen von angemessner Form und Größe.

4. Verwertung des aufgeschlossnen Landes, insbesondre Überführung der Baustellen an die Bautätigkeit.

5. Beschaffung der Geldmittel für die ganzen hier in Rede stehenden Aufgaben.

6. Die rechtliche Ermöglichung und Regulierung des ganzen Stadterweiterungsvorganges durch Ausbildung einer Summe von Rechts- und Verwaltungssätzen, die man passend unter dem Namen „Stadterweiterungsrecht" zusammenfaßt.

7. Verschiedne kleinere Aufgaben.

8. Endlich müssen wir hier noch nennen die dauernde Beeinflussung der durch die Stadterweiterung zur Entstehung gebrachten neuen Stadtteile, nachdem sie einmal bebaut sind. Im Gegensatz nämlich zu dem jetzigen Zustande wird es bei der öffentlichen Stadterweiterung, wenigstens in weitem Umfange, angebracht und möglich sein, die Baustellen usw., auch nachdem sie bebaut sind, noch einem gewissen Obereinflusse der die Stadterweiterung besorgenden oder sonst einer öffentlichen Stelle zu unterwerfen — z. B. um unnötigen Mietssteigerungen vorzubeugen, ein unangemessenes späteres Zubauen zu verhindern u. dgl. m. Man kann allerdings zweifeln, ob die Ausübung dieses Obereinflusses noch unter unsren Begriff der Stadterweiterung fällt, aber nicht zweifeln kann man daran, daß dieser Gegenstand in diesem Kapitel mit abgehandelt werden muß.

Weiter, der zweite Punkt: die Träger der öffentlichen Stadterweiterung! Schon aus unsrer Begriffsbestimmung der öffentlichen Stadterweiterung S. 317/18 und dem 8. Kapitel überhaupt geht hervor, daß wir uns als deren Träger öffentliche Stellen denken und nicht etwa private, die nur durch besondre Rechte und Pflichten vor den jetzigen die Stadterweiterung betreibenden privaten Stellen ausgezeichnet wären. Von vornherein sprechen gewichtige theoretische Gründe dafür, daß die öffentliche Stadterweiterung eben auch durch öffentliche Stellen besorgt und durchgeführt werden muß und nicht durch private. Wenn man die Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung privaten Stellen anvertraute, so würde das private Gewinninteresse trotz aller Vorschriften und Vorsichtsmaßregeln doch immer wieder sich vordrängen und den gemeinnützigen Erfolg gefährden. Die öffentliche Stadterweiterung soll erfolgen im Interesse und im Dienste der öffentlichen Wohlfahrt, deshalb erscheint es untunlich ihre Durchführung in die Hände des privaten Gewinnstrebens zu legen, das, wie immer die Sache auch gestaltet werden mag, im Grunde doch von einem dem öffentlichen Interesse entgegengesetzten Interesse regiert wird. Außerdem, welche mühevolle, eingehende und doch schließlich unzulängliche und zu zahllosen Streitfällen Anlaß gebende Kontrole wäre unter solchen

Umständen erforderlich! Nein, die öffentliche Stadterweiterung muß auch von öffentlichen Stellen durchgeführt werden. Indes schließt diese grundsätzliche Stellungnahme nicht aus, daß ausnahmsweise oder für einzelne Teile der Aufgabe unter Auflegung besondrer Bedingungen auch private Stellen und Kräfte zur Durchführung mit herangezogen werden.

Welche öffentlichen Stellen kämen denn nun aber für die Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung in Betracht? In erster Linie und vor allem natürlich die Gemeinde, aber doch bei weitem sie nicht allein. Auch Gemeindeverbände, seien es nun die bestehenden Kommunalverbände, seien es neu zu schaffende Gemeindeverbände, kommen stark in Frage und weiter natürlich der Staat, vor allem in seiner Eigenschaft als landbesitzender Fiskus. Aber der Kreis ist noch weiter zu ziehen. Es ist sehr wohl denkbar und möglich, daß bei der öffentlichen Stadterweiterung auch Stiftungen, besonders die zahlreichen, an die Stadtverwaltungen angeschlossenen landbesitzenden Stiftungen wichige Hilfe leisten können, ebenso Baugenossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften. Noch wichtiger können unter Umständen besondre Siedlungsgenossenschaften, Gartenstadt-Unternehmungen u. dgl. werden, die sich unter den durch die Reform der Stadterweiterung herbeizuführenden Zuständen viel leichter bilden würden als heute. Ja man kann fragen, ob nicht sogar auch private Terrainunternehmer, Terraingesellschaften und Bauende in den Dienst der öffentlichen Stadterweiterung gezogen werden können. Allerdings sind ja alle diese Stellen, von den Stiftungen an, an sich keine öffentlichen Stellen; wohl aber erscheint es möglich, ihnen für den Dienst der öffentlichen Stadterweiterung durch Ausstattung mit Privilegien einerseits und Auflegung besondrer Pflichten andrerseits einen halb-öffentlich-rechtlichen Charakter aufzudrücken; auch kommen sie nur als Hilfsorgane der öffentlichen Stadterweiterung in Betracht.

Wenn man nun alle diese eben angeführten Stellen durchmustert, so kann wohl kein Zweifel sein, welcher von ihnen die Aufgabe der öffentlichen Stadterweiterung grundsätzlich in erster Linie zuzuweisen ist, so daß die andren daneben nur ausnahmsweise oder unterstützend in Betracht kommen: nämlich der Gemeinde und den Gemeindeverbänden. Die Gründe liegen auf der Hand. Die Angelegenheit, um die es sich handelt, die Stadterweiterung, ist doch schließlich die Erweiterung der Gemeinde selber, also, wenn man überhaupt auf dem Standpunkte der Selbstverwaltung steht, die ureigenste Angelegenheit der Gemeinde. Die Gemeinde ist außerdem ohnehin im Besitze zahlreicher hier einschlagender wichtiger Befugnisse, namentlich betreffend den Bebauungsplan und den Straßenbau. Sie verfügt über das bestehende Straßennetz, über die

Versorgungsleitungen u. dgl. und vielfach auch noch, mehr oder weniger, über noch unaufgeschlossenes Land. Sie ist ferner imstande, größere Geldmittel aufzubringen, und ähnliches mehr.

Prüfen wir nun aber die Gemeinden auf ihre Fähigkeit, die oben skizzierten durch die öffentliche Stadterweiterung ihnen zufallenden Aufgaben glücklich und richtig zu lösen, so stellt sich ohne weiteres heraus, daß es in weitem Umfange dringend wünschenswert ist, nicht die einzelne Gemeinde allein, sondern erst die einzelne Gemeinde durch und mit einem Gemeinde**verbande** zum Träger der öffentlichen Stadterweiterung zu machen. Gehen wir die einzelnen Ortsgrößenklassen durch! Wir setzen dabei die Ausstattung der Gemeinden mit besondren Rechten, namentlich zum Zwecke der Beschaffung des nötigen Landes, im Sinne unsrer weiter unten in diesem Kapitel folgenden Ausführungen, voraus. Daß die Großstädte und im allgemeinen auch die großen Mittelstädte, wenn sie nur den guten Willen haben, die Fähigkeit besitzen, unter diesen Voraussetzungen die ganze Stadterweiterung in ihre Hand zu nehmen, kann wohl nicht bezweifelt werden. Aber andrerseits dürfen wir nicht vergessen, daß das natürliche Erweiterungsgebiet dieser Städte zum großen Teil jenseits ihrer jetzigen Gemarkungsgrenzen, in ihren Bannkreisen, liegt, zumal wenn wir ein planmäßiges Streben auf Dezentralisation und eine viel weiträumigere Siedlungsweise als gegenwärtig annehmen. In den Bannkreisen aber ist, wie wir am Schlusse des hier folgenden 11. Kapitels ausführen, die ganze Siedlungspolitik mit Hilfe und unter Führung besondrer großer kommunaler Bannkreisorganisationen, welche die Gemeinden des Bannkreises zusammenfassen und sie zugleich als selbständige Einheit in ein organisches Verhältnis zu der Zentralstadt setzen, zu betreiben. Was die kleinen Mittelstädte anlangt, also Orte von 20—50000 Einwohner, so werden sie ja öfters den Aufgaben der öffentlichen Stadterweiterung gewachsen sein, aber in nicht seltnen Fällen wird es da doch wohl hapern und das Bedürfnis vorhanden sein, diese neu herantretenden großen Aufgaben unter Anlehnung und mit Hilfe einer höheren, über größere persönliche und sachliche Mittel verfügenden Instanz zu lösen. Bei den Klein- und Landstädten endlich, also den Orten von 5—20000 und von 2—5000 Einwohnern, wird dies wohl noch viel öfter der Fall sein.

Bei den Land- und Kleinstädten wird man also wohl meistens und öfter auch bei den kleinen Mittelstädten Abhilfe suchen müssen, indem man größere Organisationen, als es diese kleinen Orte sind, weitgehend an der Lösung der Aufgabe der öffentlichen Stadterweiterung in diesen Orten beteiligt; und es liegt wohl am nächsten, auch hier wieder Gemeindeverbände, Kommunalverbände heran-

zuziehen. Was einer Kleinstadt von 10000 Einwohnern nicht gelingt, das kann doch sehr wohl einer kommunalen Organisation örtlich nicht weit voneinander liegender Gemeinden mit vielleicht 50 oder 100000 Einwohnern gelingen. Ob man nun für diese Aufgabe die bestehenden höheren Kommunalverbände, vor allem die preußischen Kreise und die entsprechenden Organisationen der anderen Bundesstaaten heranziehen und ausbilden, oder ob man dafür besondre Gemeindeverbände bilden soll, wagen wir nicht zu entscheiden. Wir begnügen uns hier damit festzustellen, daß es jedenfalls dringend wünschenswert ist in den bezeichneten Orten für die Aufgabe der öffentlichen Stadterweiterung in weitem Umfange irgend welche derartige kommunale Verbände höherer Ordnung als Träger mit heranzuziehen. Und auch hier spricht wiederum, wie schon oben bei den Großstädten und großen Mittelstädten für eine derartige Regelung der Frage das mit unsren Vorschlägen verbundne Streben nach Dezentralisation und nach viel weiträumigerer Siedlungsweise, wodurch die Stadterweiterung des einzelnen Ortes leicht über dessen Gemarkungsgrenzen hinausgezogen wird. Fügt man einmal höhere kommunale Verbände als Träger der öffentlichen Stadterweiterung mit ein, so wird man jedenfalls, auf welche Weise man die Sache auch immer gestalten mag, bei den kleinen Mittelstädten, Kleinstädten und Landstädten im allgemeinen dafür Sorge tragen müssen, daß die nächsten umgebenden Ortschaften mit in den Rahmen dieser Organisationen hereingezogen werden, so daß nicht für und durch die Dezentralisation Schwierigkeiten entstehen.

Nehmen wir alles zusammen, so sehen wir also in der Tat, daß für den weitaus größeren Teil der Fälle das Bedürfnis besteht, als Träger der öffentlichen Stadterweiterung außer der einzelnen Gemeinde noch einen Gemeindeverband heranzuziehen. Im übrigen bemerken wir, daß wir im folgenden in diesem Kapitel unter Gemeindeverband auch die von uns im 11. Kapitel vorgeschlagnen Bannkreisorganisationen für die Großstädte und großen Mittelstädte mit verstehen, soweit nicht etwas andres ausdrücklich gesagt ist oder deutlich aus dem Zusammenhange hervorgeht.

Über die Verteilung der Tätigkeit zwischen den Gemeinden und den Gemeindeverbänden läßt sich naturgemäß auf der Stufe der Erörterung, welche dieses Buch darstellt, kaum etwas Genaueres sagen. Dazu müßten zuvor die Organisation der Gemeindeverbände und manches andre viel genauer festgestellt sein, als es uns hier möglich war. Zum guten Teile wird wohl überhaupt erst die Praxis hier entscheiden können und auch örtliche Verschiedenheiten fallen stark ins Gewicht. Was die Bannkreise der Großstädte und großen Mittelstädte angeht, so haben

wir uns übrigens im 11. Kapitel bei der Besprechung der Organisation derselben über die Verteilung der Tätigkeit zwischen diesen Bannkreisorganisationen und den einzelnen Bannkreisorten geäußert. Bei den Landstädten, Kleinstädten und kleinen Mittelstädten wird die Verteilung der Geschäfte zwischen Gemeinde und Gemeindeverband insofern ähnlich sein, als nicht etwa die Gemeinde sämtliche Angelegenheiten unsrer öffentlichen Stadterweiterung in I. Instanz zu erledigen und der Gemeindeverband nun in II. Instanz regulierend und beaufsichtigend einzugreifen hätte, sondern vielfach gerade wie bei den Bannkreisorganisationen, ein Eingreifen und Erledigen durch den Gemeindeverband bereits in I. Instanz stattfände, und zwar wohl beinahe bei allen Hauptaufgaben der öffentlichen Stadterweiterung.

Mit der Frage der Gemeindeverbände steht die weitere große Frage der Einverleibungen usw. in Zusammenhang. Das Problem wie bei unsrem Städtewachstume das Verhältnis zwischen den Städten in der Mitte und den sie umlagernden Orten zu gestalten ist, ist ja bei uns schon lange brennend und man kann nicht sagen, daß neuerdings etwa die einfache Eingemeindung von allen für das unbedingt Richtige gehalten werde. Kommt unsre Reform mit weiträumiger Siedlung und mit Dezentralisation zur Durchführung, so wird dieses ganze Problem eben auf Grund dieser Umstände natürlich noch brennender. Aber nicht nur deshalb, sondern auch weil man es kaum angängig finden wird, solche neue kommunale Oberorganisationen zu schaffen, ohne dabei die große Frage der Einverleibung oder dessen, was sie ersetzen soll, mitzulösen. Bei der Schaffung unsrer Gemeindeverbände wäre also diese Frage mit in Angriff zu nehmen, wie wir ja auch oben schon in Aussicht genommen haben, daß bei den kleinen Mittelstädten, Kleinstädten und Landstädten die nächsten umgebenden Ortschaften bei der Schaffung höherer kommunaler Organisationen mit in den Rahmen dieser Organisation hineingezogen werden sollen. Bei unsren Bannkreisorganisationen für die Großstädte und großen Mittelstädte ist dies ja ohnehin sogar in territorial ziemlich weitem Umfange der Fall. Nimmt man aber einmal diese ganze Frage in Angriff, so wird, gerade wie bei den eben erwähnten Bannkreisorganisationen, der Gedanke Berücksichtigung finden müssen, daß wenn man die Umgebungen der Städte außerhalb der Stadtgemarkung wirklich fruchtbar als Siedlungsfeld heranziehen will, — daß also dann in der gemeinsamen Organisation der Einfluß der betreffenden Stadt in der Mitte nicht den der Umgebung erdrücken darf, und daß man sein Augenmerk stark darauf richten muß, die genannten Umgebungen der Städte in sich wirkungsvoll handlungsfähig für die große Aufgabe der Besiedlung zu machen. Das Problem,

näher und genauer die Gestalt und Form der kommunalen Organisationen ausfindig zu machen, die den hier skizzierten mannigfaltigen und verwickelten Aufgaben gerecht werden sollen, nehmen wir hier nicht in Angriff. Das ist ein dankbares Feld für ein besondres Studium und insbesondre auch für die theoretische und praktische Tätigkeit erprobter Verwaltungsmänner mit offnem Blick für die großen Bedürfnisse der Zeit und mit schöpferischen Talenten.

Bei unsrer weiteren Erörterung der öffentlichen Stadterweiterung in diesem Kapitel gehen wir nun von der Voraussetzung aus, daß solche Gemeindeverbände in der auf den vorstehenden Seiten bezeichneten Weise und dem bezeichneten Umfange als Träger der öffentlichen Stadterweiterung tatsächlich mit herangezogen werden. Andrerseits liegt es uns aber fern, diese Heranziehung als eine überall unbedingt notwendige Voraussetzung der öffentlichen Stadterweiterung hinzustellen. Wir haben schon oben gesehen, daß viele Gemeinden ohnehin der Gemeindeverbände in unsrem Sinne hier nicht oder doch höchstens im Hinblick auf die Dezentralisation bedürfen; man kann aber wohl nicht zweifeln, daß auch unter denjenigen Gemeinden, für die wir hier im allgemeinen ein volles Bedürfnis nach unsren Gemeindeverbänden angenommen haben, noch viele sind, die allenfalls auch ohne derartige Gemeindeverbände die öffentliche Stadterweiterung werden durchsetzen können, sofern sie nur recht tüchtig geleitet sind. Im Gegenteil: unsre Hoffnungen in taktischer Beziehung auf Durchsetzung der großen Reform der öffentlichen Stadterweiterung gehen gerade dahin, daß wir annehmen, es werden recht viele Gemeinden aus allen Ortsgrößenklassen nach dem alten guten Worte „Selbst ist der Mann!" die öffentliche Stadterweiterung in Angriff nehmen und glücklich durchführen und derart Pionierdienste leisten. Aber freilich für die allgemeine breite Durchsetzung der öffentlichen Stadterweiterung halten wir die Gemeindeverbände für nicht wohl entbehrlich, und deshalb eben gehen wir im weiteren bei der Erörterung der öffentlichen Stadterweiterung, wie schon gesagt, von der Voraussetzung der tatsächlichen Schaffung dieser Gemeindeverbände aus. Dem Leser muß es überlassen bleiben, sich darüber klar zu werden, wie die einzelnen Vorgänge der öffentlichen Stadterweiterung sich ohne diese Voraussetzung gestalten würden.

Außer den Gemeinden und Gemeindeverbänden kommen, wie wir oben gesehen haben, auch noch verschiedne andre Stellen als Träger der öffentlichen Stadterweiterung in Betracht: der Fiskus, städtische Stiftungen, privilegierte Baugenossenschaften, Gartenstadt-Unternehmungen usw. usw. Aber es ist nun hier der Ort nochmals zu betonen, daß diese Stellen nach unsrer Anschauung im allgemeinen zwar örtlich

oder sachlich einzelne Stücke der Stadterweiterung abnehmen können, wenn hinreichende Bürgschaften dafür gegeben sind, daß sie in einer dem Sinn und Zwecke der öffentlichen Stadterweiterung entsprechenden Weise verfahren, daß aber die eigentliche, die Stadterweiterung betreibende und für sie verpflichtete und verantwortliche Stelle die Gemeinde bzw. der Gemeindeverband ist und bleibt; die andren Stellen sind nur Bundesgenossen, deren Hilfe zwar willkommen und angebracht ist, die aber das Hauptheer nicht ersetzen können oder sollen.

Endlich sei noch hier bemerkt, daß wir die Gemeinden und Gemeindeverbände zwar als Hauptträger der öffentlichen Stadterweiterung betrachten, daß wir aber keineswegs ein rechtliches Monopol für sie fordern. Monopole sind immer gefährlich, und wenn man kann, soll man sie vermeiden. Mögen also immerhin auch andre Stellen, namentlich die private Terrainunternehmung, nach wie vor ihr Glück neben der öffentlichen Stadterweiterung der Gemeinden und der Gemeindeverbände und der verbündeten sonstigen öffentlichen Stellen versuchen. Aber freilich ist es wenig wahrscheinlich, daß sie neben diesen, die mit den im weiteren Verlaufe dieses Kapitels näher zu schildernden Zwangsmitteln ausgerüstet sind, zu wesentlicher Wirksamkeit gelangen würden.

Zweitens: **Die Beschaffung des Landes.**

a) **Einleitendes.**

Wenn die öffentliche Stadterweiterung Wirklichkeit werden soll, so ist vor allen Dingen erforderlich, daß die diese Stadterweiterung besorgenden Stellen, also vor allem die Gemeinden und Gemeindeverbände über genügend umfangreiches, hinreichend günstig gelegnes und ausreichend billiges Land verfügen, um auf diesem die öffentliche Stadterweiterung ihren Zielen und Zwecken entsprechend in großem Stile entfalten zu können. Dabei ist nicht zu vergessen, daß eben doch eine reformatorisch wirkende Ansiedlung in diesen neuen Stadtteilen geschaffen werden soll. Es ist also Land erforderlich, nicht etwa nur in dem Umfange, um die alte gedrängte Siedlungsweise nun auf öffentlichem Lande fortsetzen zu können, sondern in dem viel weiteren, um eine auf andren, besseren Grundsätzen beruhende weiträumigere und gesündre Siedlung zur Entstehung zu bringen. Auf der andren Seite wissen wir, daß angesichts der zu erwartenden und zu fordernden Entwicklung der Bannkreise der Großstädte und großen Mittelstädte und angesichts der Verbindung unsrer ganzen Reform mit der Dezentralisation keineswegs nur die Gemarkungen der einzelnen Groß-, Mittel-, Klein- und Landstädte für die Landbeschaffung in Betracht

kommen, sondern in weitem Umfange auch das Land ihrer Umgebung, zum Teil bis ziemlich weit hinaus.

Wenn wir uns nun die Frage vorlegen: wie beschaffen die zur öffentlichen Stadterweiterung berufnen Stellen dieses umfangreiche, günstig gelegne und billige Land, das zur Erfüllung ihrer Aufgabe notwendig ist, so bieten sich, scheint uns, drei Wege dar. Erstens nämlich ist eine nicht so ganz unansehnliche hier in Betracht kommende Landmenge bereits im Besitz der betreffenden Stellen. Zweitens wird es diesen Stellen möglich sein, eine erhebliche Menge des benötigten Landes freihändig, ohne besondre Rechts- oder Zwangsmittel, zu erwerben. Und drittens endlich werden die in Frage kommenden Stellen behufs Vornahme des nötigen Landerwerbes mit besondren Rechts- und Zwangsmitteln auszustatten und so dieser Landerwerb endgültig zu sichern sein. Diese drei Wege müssen wir nun besprechen, die ersten beiden nur kurz, den dritten etwas ausführlicher.

β) Schon vorhandenes Land.

Wenn auch unsre Städte im allgemeinen noch weit davon entfernt sind, zur Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung jetzt schon genügend Land zu besitzen, so verfügt doch eine Anzahl von ihnen, und zwar sowohl Großstädte und große Mittelstädte, Klein- und Landstädte bereits über recht erheblichen Landbesitz, der hier in Frage käme; allerdings rechnen wir dabei das Landeigentum der mehr oder minder unter städtischer Verwaltung stehenden Stiftungen u. dgl. mit zum städtischen Besitze. So verfügten z. B. nach der von uns S. 162 angeführten Tabelle schon 1901 bzw. 1902 Frankfurt a./M., Augsburg und Spandau über mehr als die Hälfte der ganzen Stadtgemarkung als Eigentum, Straßburg und Hannover über annähernd die Hälfte. Nur ein mäßiger Bruchteil unsrer Städte dürfte ganz ohne Landbesitz sein, der sich für die Zwecke der öffentlichen Stadterweiterung eignete. Als für die öffentliche Stadterweiterung bereits in unsrem Sinne vorhanden, muß man aber nicht nur das städtische und stiftische Land ansehen, sondern auch das des Fiskus, der höheren Kommunalverbände, der Kirchengemeinden, der Baugenossenschaften, und gemeinnützigen Baugesellschaften usw. usw. Von allen diesen Stellen muß man fordern, daß sie, wenn einmal die große Reform unsrer Stadterweiterung in Fluß kommt, ihr Land in den Dienst dieser großen Sache stellen. Fügt man zu dem allen noch hinzu, daß infolge der zu erwartenden und der zu fordernden Entwicklung in den Bannkreisen der Großstädte und großen Mittelstädte und infolge der mit unsrer ganzen Reform verbundnen Dezentralisation im Ansiedlungswesen in zahllosen Orten das

Land all der eben genannten Kategorien nicht nur in den Gemarkungen der einzelnen Städte, sondern auch in ihrer Umgebung für die öffentliche Stadterweiterung in Betracht kommt, so darf man wohl vermuten, daß schon das vorhandne Land in der großen Mehrzahl unsrer Städte wenigstens nicht unbeträchtliche Anfangsmöglichkeiten der öffentlichen Stadterweiterung eröffnet und in einer Anzahl von Städten sogar schon eine weitgehende Durchführung ermöglicht. Und das gilt auch bei voller Berücksichtigung des Einwandes, daß ein großer Teil des an sich im Besitze der hier in Frage kommenden Stellen vorhandnen Landes so ungünstig belegen sei, daß es vorderhand wenigstens für die öffentliche Stadterweiterung nicht in Betracht komme.

Freilich ist noch ein andrer Einwand zu erheben, nämlich der, daß das schon vorhandne und hinreichend günstig gelegne Land für die öffentliche Stadterweiterung der betreffenden öffentlichen oder halböffentlichen Stellen so hoch zu Buche stehe, oder mit andren Worten sich so teuer stelle, daß das Ziel der Reform doch nicht erreicht werden könne. Allein einmal trifft dieser Einwand doch selbst schlimmstenfalls nur auf einen Teil des Landes zu, unter der Voraussetzung wenigstens, die wir machen müssen, daß der Bewertung des Landes nicht der augenblickliche, auf der Grundlage unsrer Bodenmißstände erwachsne Marktwert zugrunde gelegt wird, sondern die Selbstkosten der betreffenden öffentlichen oder halb-öffentlichen Stellen. Weiter aber läßt sich durch teureren Verkauf einzelner Landstücke an Wohlhabendere und durch Heranziehung der später mit der steigenden Besiedlung eintretenden natürlichen Wertsteigerung für die Finanzen der Gemeinden, Gemeindeverbände usw. die Teuerung des Landes doch zum Teil wieder wett machen und ein billiges Abgeben im allgemeinen doch erzielen. Endlich aber ist selbstverständlich eine so große und soviel Segen verheißende Sache wie die Reform unsrer Stadterweiterung auch erhebliche Opfer wert, und schließlich bleibt ja, wenn man die Billigkeit nicht gefährden will, immer noch übrig in den sachlichen Forderungen der Weiträumigkeit usw. etwas nachzulassen. Auf diese Weise schwächt sich zwar durch diesen Einwand der mangelnden Billigkeit die Wirksamkeit des schon vorhandnen Landes für die öffentliche Stadterweiterung ab, aber aufgehoben wird sie dadurch keineswegs. Es bleibt vielmehr trotz alledem dabei, daß vermutlich in der Mehrzahl unsrer Städte schon das vorhandne Land nicht unbeträchtliche Anfangsmöglichkeiten der öffentlichen Stadterweiterung bietet und in einer Anzahl von ihnen sogar schon eine weitgehende Durchführung ermöglicht.

Eines freilich wird bei alledem noch vorausgesetzt: nämlich daß nicht nur das Land der Gemeinden, sondern auch das der andren oben

genannten verschiednen öffentlichen und halb-öffentlichen Stellen namentlich auch das des Fiskus tatsächlich und einheitlich für die öffentliche Stadterweiterung herangezogen wird. Vorbedingung hierfür dürfte aber in weitem Umfange eine besondre Organisation sein. Die Behandlung dieser Frage, die wir ja übrigens bereits oben mit den Gemeindeverbänden angeschlagen haben, wollen wir jedoch nicht hier, sondern in Zusammenhang mit andren Aufgaben erst später vornehmen.

γ) Freihändiger Erwerb von Land.

Der zweite Weg für die die öffentliche Stadterweiterung besorgenden Stellen, vor allem also für die Gemeinden und Gemeindeverbände, um in den Besitz des nötigen Landes zu gelangen, ist der des freihändigen Erwerbes, besonders des Ankaufes. Er ist, soweit nicht ausnahmsweise das schon vorhandne Land ausreicht, der nächstliegende und wird im allgemeinen in großen wie in kleinen Städten in umfassendem Maße zu beschreiten sein. Notwendig ist dabei aber vor allem natürlich, daß das Land hinreichend billig erworben wird; wir haben ja oben S. 456 gesehen, daß das rohe Land nicht über 2 Mk. der Quadratmeter im Augenblicke der Besiedlung kosten sollte, womöglich aber noch erheblich weniger. Da aber das Land leicht vom Augenblicke der Erwerbung an bis zu dem der Besiedlung noch längere Zeit unbebaut liegen und Zinsen fressen kann, so muß der eigentliche Erwerbspreis, wenn die 2 Mark-Grenze im Augenblick der Besiedlung nicht überschritten sein soll, noch um den ungefähren Betrag der ungedeckt bleibenden Zinsen und Zinseszinsen niedriger sein. Es empfiehlt sich hierbei für eine solide Geschäftsgebarung, den Zeitraum, der bis zur Besiedlung verstreichen wird, ja nicht optimistisch zu unter-, sondern lieber pessimistisch zu überschätzen.

Es ist nun wohl kein Zweifel, daß wenn man derart billiges Land finden will, man im allgemeinen die so häufig zunächst um das bebaute Gebiet unsrer Städte liegende Teuerungszone überspringen und sich bei den Großstädten und großen Mittelstädten vor allem in die Bannkreise und bei den kleinen Mittelstädten, Klein- und Landstädten häufig wenigstens über das allernächst gelegne Bauland hinaus in die billigeren Teile der Gemarkungen, öfters auch in benachbarte Orte wenden muß. Wir haben oben S. 454 bei Besprechung der Dezentralisation gesehen, daß es einer planmäßigen Ansiedlungspolitik wohl gelingen kann, die Stadterweiterung auf diese Gebiete zu lenken. Anderseits ist natürlich nicht gesagt, daß unter allen und jeden Umständen die 2 Mark-Grenze für den Landpreis unbedingt eingehalten werden muß; gegenüber den jetzigen Zuständen kann vielmehr gewiß oft auch auf teurerem

Lande noch ein erheblicher Fortschritt erzielt werden. Auch ist ja zu hoffen, daß unter dem Druck der Dezentralisation und der öffentlichen Stadterweiterung auch die weiter innen gelegne teurere Zone allmählich wieder billiger wird, und diese beiden Umstände vereint lassen die Erlangung einigermaßen verwendbaren Landes auch in der teureren Zone mit der Zeit erhoffen.

Zur Bekräftigung dessen, daß es, insbesondre bei Befolgung der Dezentralisation in der Ansiedlung, noch möglich sein muß, in immerhin erheblichem Ausmaße billiges Land für die Stadterweiterung freihändig zu erwerben, verweisen wir auf unsre S. 457 sowie auf S. 80—83. Zur größeren Verdeutlichung wollen wir jedoch noch die folgenden zwei kleinen Belege anführen. Dem Organe des Bundes Deutscher Bodenreformer, der „Deutschen Volksstimme" (jetzt „Bodenreform") vom 20. Juni 1905 entnehmen wir, daß der ehemalige Oberbürgermeister Oehler von Halberstadt bei seinem Scheiden von dort Darlegungen über die „Entwicklung der Finanzlage der Stadt Halberstadt" veröffentlicht hat, in denen er auch lebhaft für die Erhaltung des „Grundstücksankaufsfonds" eintritt. Bei dieser Gelegenheit sagt er: „ . . . es ist jetzt noch Zeit, daß die Stadt sich einen maßgebenden Einfluß auf die Gestaltung der Bodenpreise für Bauland in unmittelbarer Nähe der Stadt verschafft: die Bodenpreise sind noch mäßig, die Entwicklung ist ruhig . . ." Und aus einer Veröffentlichung in den Statistischen Monatsberichten der Stadt Kiel, Mai 1904 (Beilage) über die „Bodenpolitik der Stadt Kiel" ersehen wir, daß die Stadt Kiel von 1891—1904 in großem Umfange Land inner- und außerhalb der Stadtgemarkung erworben hat. Dabei stellte sich der Preis pro Quadratmeter, wenn man nur das innerhalb der Stadtgemarkung erworbne Land ins Auge faßt, im Durchschnitt nur auf 1,49 Mark und wenn man beide Arten von Land zusammenfaßt, sogar nur auf 0,57 Mark.

Bei dieser Gelegenheit muß darauf hingewiesen werden, daß den Stellen, welche Land für die öffentliche Stadterweiterung erwerben wollen, besonders den Gemeinden und Gemeindeverbänden, doch auch verschiedne wichtige Hilfsmittel zu Gebote stehen, deren kluge Benutzung die Erwerbung billigen Landes sehr zu erleichtern vermag. Zunächst einmal wissen wir aus dem ersten Abschnitte dieses Buches, daß die Preise für unbebautes Land die Tendenz haben, wellenförmig aufzusteigen, also während ihres allgemeinen Aufsteigens doch zeitweise auch einmal wieder nachzulassen. Solche Zeiten wären dann natürlich besonders zum Ankauf zu benutzen. Ja, in vielen Städten gibt es vermutlich zeitweilig einmal richtige Grundstückskrisen, auch

für das unbebaute Land, in denen dieses eine starke Entwertung erfährt, viele Zwangsversteigerungen vorkommen und auch ohne dies viele Besitzer froh sind, nur überhaupt verkaufen zu können, selbst zu sehr erniedrigten Preisen. Hier heißt es dann also, die Gelegenheit beim Schopfe ergreifen! Ferner scheint es — und es spricht auch eine gewisse innere Wahrscheinlichkeit dafür —, daß ein zeitweiliger Wohnungsüberfluß ermäßigend auf die Landpreise wirkt. So sagt v. Renauld in seinem Werke über die Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München (Leipzig, Hirschfeld, 1904) auf S. 186 für München: „Die Hochstände in den Grundstückspreisen decken sich mit den Tiefständen in der Anzahl der billigen Wohnungen und umgekehrt sinken die Grundwerte mit steigender Zahl der billigen Wohnungen.“ Auch Bauer „Der Zug nach der Stadt und die Stadterweiterung“ (Stuttgart, Kohlhammer, 1904) vertritt auf S. 148 einen ähnlichen Gedanken. Es wäre hier also möglicherweise für die Gemeinden usw. ein Mittel gegeben, um die Geländepreise zu senken. Ein andres Mittel in dieser Richtung dürfte die Gestaltung der Bestimmungen über die zulässige Bebauung bieten. Wenn mit der nötigen Deutlichkeit, Schärfe und Energie festgesetzt, bekannt gegeben und daran festgehalten wird, daß für die Außengelände auf alle Fälle nur eine sehr geringe bauliche Ausnutzung zugelassen wird, so wird eine wesentliche preissenkende oder den Preisaufstieg hindernde Wirkung nicht ausbleiben. Allerdings wird eines dabei sorgfältig vermieden werden müssen, nämlich der Anschein, als ob mit diesen Bestimmungen irgendwie bereits ein Bebauungsplan und die Bebauung der besten Gegenden angekündigt würden. Ein solcher Anschein würde im Gegenteil wahrscheinlich stark preissteigernd wirken. In der sorgfältigen Verheimlichung aller Pläne, welche Gegenden und in welcher Weise sie der Bebauung zugeführt werden sollen, dürfte vielmehr oft ein weiteres Hilfsmittel zum billigen Erwerb von Land für die öffentliche Stadterweiterung zu erblicken sein. „Auch im laufenden Jahre noch“, sagte Bürgermeister Feldmann-Saarbrücken auf der VII. Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungwesens November 1905, „hat die Stadt ansehnliche, zur Bebauung geeignete Flächen ankaufen können; und ich gestatte mir besonders darauf hinzuweisen, sie hat die Hoffnung, daß sie das auch in Zukunft können wird, weil der Bebauungsplan der Stadt, soweit er formell festgelegt und veröffentlicht worden ist, nur die allernächsten, direkt für die Bebauung bestimmten Flächen umfaßt. Selbstverständlich hat sich die Verwaltung die Grundzüge der Weiterbebauung auch klar gemacht, aber diese werden geheim gehalten, damit nicht die Besitzer von abseits gelegenen Wiesen

und Ackergrundstücken auf die Idee kommen können, es wären Baustellen, weil im Bebauungsplane Straßen durchgezogen sind. Es ist dies eine Einrichtung, die sich bewährt hat und die ich den Herren aufs wärmste empfehlen kann."

Sehr lehrreich ist auch, daß, wenn man den betreffenden Zeitungsnachrichten trauen darf, die Verwaltung der neuen preußischen Kanalbauten für den Großschiffahrtsweg Berlin-Stettin für eine Strecke, wo starke Verteuerung durch spekulative Ankäufe zu befürchten war, *drei* Linien abstecken ließ und so eine Unsicherheit über die tatsächlich zur Ausführung kommende Strecke schuf, mit deren Hilfe es dann der Kanal-Bauverwaltung gelang, das umfangreiche Land, das sie selber haben wollte, billig zu erwerben.

Im übrigen stellen wir mit Vergnügen fest, daß die Politik, einen möglichst großen Grundbesitz zu erwerben, jetzt unter dem Druck unablässiger Bemühungen und Aufklärungen von oben und von unten, im Gegensatze zu einer noch gar nicht weit zurückliegenden Vergangenheit doch schon ziemlich stark in unsre Gemeinden eingedrungen ist. Nicht nur bei unsren großen Städten — vgl. übrigens oben S. 164—, sondern auch bei zahlreichen kleinen hat diese Politik bereits starke Fortschritte gemacht, und sie ist anscheinend in weiterem lebhaftem Steigen begriffen. Stellen wir uns vor, daß diese Entwicklung noch stark weitergeht, daß nicht nur die Gemeinden, sondern auch Gemeindeverbände, das Reich, die Einzelstaaten, Baugenossenschaften, gemeinnützige Baugesellschaften, Siedlungsgenossenschaften usw. usw. sich daran beteiligen, daß der Gedanke der Dezentralisation damit verbunden, und daß in das ganze Streben immer mehr Plan, Einheitlichkeit und Stetigkeit gebracht wird, so ist wohl kein Zweifel, daß schon auf diesem Wege des freihändigen Erwerbs in Verbindung mit dem schon vorhandnen Lande sehr schöne Erfolge erzielt werden können.

δ) Enteignungsrecht, Stadterweiterungstaxe.

Die Beschaffung des nötigen Landes und zwar *billigen* Landes ist die Hauptsorge und die Hauptschwierigkeit der öffentlichen Stadterweiterung. So sehr nun auch zu wünschen und zu hoffen ist, daß diese Hauptschwierigkeit, wie in den vorstehenden Abschnitten dargelegt, zum guten Teile schon durch die Benutzung des vorhandnen und durch den freihändigen Erwerb von neuem Land sich wird beseitigen lassen, so wäre es doch verkehrt, sich hierauf *allein* zu verlassen, denn es ist nicht schwer einzusehen, daß diese Mittel *allein* doch in weitem Umfange nicht zum Ziele führen werden. Zunächst hängt die erfolgreiche Anwendung dieser Mittel doch in hohem Grade von Zufälligkeiten ab: von der

Größe des Bestandes an schon vorhandnem Lande, von der Möglichkeit, freihändig wirklich in großem Umfange Land billig zu erwerben, von dem guten Willen und dem Geschick der berufnen Stellen, von dem Vorhandensein der nötigen Geldmittel u. dgl. m. Außerdem aber hängt an dieser ganzen Politik als großes Bleigewicht der schon früher erwähnte verhängnisvolle Umstand des Zinsenauflaufes. Kaufen die Gemeinden usw. in wirklich großem Umfange Land auf oder behalten solches zur Besiedlung in ihrem Besitze vor, so wird dieses Land großenteils, auch wenn es relativ recht billig ist, doch schon am Anfang Preise haben, deren Verzinsung nicht entfernt durch Verpachtung oder den landwirtschaftlichen Ertrag zu decken ist. Je kräftiger aber die Gemeinden usw. mit dem Landerwerb weitausschauend vorgehen, um so größer werden diese zinsenfressenden Landmassen, und um so ferner rückt wenigstens für weite Teile des Landes der Zeitpunkt, wo dieser Zustand durch Bebauung und Besiedlung sein Ende erfährt. In diesen Verhältnissen liegt eine große natürliche Schranke der Landbeschaffung auf den bisher erörterten Wegen. So sehr also auch die energische Beschreitung dieser Wege zu wünschen und zu fördern ist, so bleibt doch ein dringendes Bedürfnis übrig, Mittel zu finden, um unabhängig von den eben erwähnten Zufälligkeiten und unabhängig von dem Verhängnis des Zinsenlaufes die Beschaffung billigen Landes möglichst zu sichern — und zwar Landes, das im Augenblicke der Aufschließung und Besiedlung billig ist — denn darauf kommt es an. Solche Mittel erblicken wir in dem Enteignungsrecht in Verbindung mit der Einführung einer sogenannten Stadterweiterungstaxe. Über die Ausgestaltung dieser Mittel werden wir uns weiter unten äußern. Hier zunächst lassen wir erst noch einige Ausführungen über die Notwendigkeit folgen, das Enteignungsrecht und die Stadterweiterungstaxe zugunsten der Landbeschaffung für die öffentliche Stadterweiterung anzuwenden.

Zunächst das Enteignungsrecht an sich! Da ist vorerst einmal zu sagen, daß es in vielen Fällen den Gemeinden und sonstigen zur öffentlichen Stadterweiterung berufnen Stellen überhaupt unmöglich sein wird, die nötige Menge Land ohne Enteignung zu erlangen, zumal bei der zu erstrebenden weiträumigen Siedlung in den neuen Quartieren natürlich ganz andre Landmengen gebraucht werden. Aber auch wenn an sich Land genug in den für die öffentliche Stadterweiterung in Betracht kommenden Zonen im Besitz der betreffenden Stellen ist, wird die Enteignung doch noch oft notwendig sein. Man denke sich z. B. folgenden Fall: das Land der Gemeinde usw. bildet zwar eine an sich geeignete und genügende geschlossne Fläche, aber diese Fläche liegt

ziemlich weit draußen, und um sie für die Besiedlung in Aufnahme zu bringen, ist notwendig, nicht nur eine Straße dorthin anzulegen, sondern auch diese Straße baldmöglichst zu besiedeln, damit ein wirklicher Zusammenhang zwischen dem bisher bebauten Gebiete und dem Neuland draußen geschaffen wird. Das erforderliche Land für diese Straße und die Baustellen an ihr wird aber nicht gutwillig abgegeben. Folgerung: das Enteignungsrecht muß zur Anwendung gebracht werden.

Sehr oft weiter wird es, namentlich in Westdeutschland, nicht gelingen, auf dem Wege der Benutzung des vorhandnen Landes und der freihändigen Erwerbungen ohne weiteres große, völlig geschlossne Flächen für die öffentliche Stadterweiterung zusammenzubringen, vielmehr werden oft noch zahlreiche größere und kleinere Stücke fremden Besitzes zwischen dem Besitz der öffentlichen Stadterweiterung liegen bleiben. Wenn nun diese derart mit Privatbesitz durchsetzten Flächen für die öffentliche Stadterweiterung aufgeschlossen werden sollen, so ist natürlich ohne weiteres den Privatbesitzern gegenüber, soweit sie widerstreben, die Entgeignung des Landes für die Straßen und Plätze selber notwendig. Aber das wird nicht genügen; auch das für die eigentlichen Baustellen usw. übrig bleibende Privatland innerhalb solcher Flächen wird enteignet werden, oder mindestens wird die Möglichkeit dazu gegeben sein müssen. Wenn die öffentliche Stadterweiterung sach- und zweckentsprechend möglichst vorteilhaft für Veranstalter und Bevölkerung ausfallen soll, so ist eine einheitliche Behandlung weiten Gebietes nach einem großen Plane erforderlich, die nicht alle paar Meter durch einen widerstrebenden Besitzer gestört werden kann. Z. B. es ist wünschenswert, eine bestimmte Straße möglichst schnell zur Besiedlung zu bringen, dafür aber eine oder ein paar andre zurückzuhalten — die Privatbesitzer in den betreffenden Gegenden tun aber gerade das Gegenteil, sie entwickeln die Straßen, die zurückgehalten werden sollen, und halten die zurück, die entwickelt werden sollen. Oder der öffentlichen Stadterweiterung liegt z. B. aus ästhetischen und sozialen Gründen viel an einer bestimmten Art der Bebauung einer Gegend, die dort eingesprengten privaten Besitzer aber kümmern sich nicht darum, durchkreuzen diese Absichten, bauen ganz anders und ziehen ganz andre Bevölkerungsschichten herbei als in dem Falle gerade wünschenswert ist. U. dgl. m.

Von hier aus steigen wir schließlich zu einer noch allgemeineren Rechtfertigung des Enteignungsrechtes für die öffentliche Stadterweiterung auf. Was wir eben für die einzelnen größeren Flächen gesagt haben, die in den Dienst der öffentlichen Stadterweiterung gestellt werden sollen, daß über sie geschlossen nach einem einheitlichen Plane muß

verfügt werden können, gilt schließlich auch für das ganze bei einem Orte für die Stadterweiterung überhaupt in Betracht kommende Gebiet. Hier wiederholt sich, nur auf höherer Stufenleiter, daß die Rücksichten der Zweckmäßigkeit, der Schönheit, der praktischen Durchführbarkeit usw. dringend eine einheitliche durch das Interesse einzelner Privatbesitzer nicht gestörte Disposition und Verwendung gebieten. Insbesondre fällt hier bei dem ganzen Erweiterungsgebiete der einzelnen Orte, noch in die Wagschale, daß auch darauf Bedacht genommen werden muß, den richtigen Anschluß und Zusammenhang der Besiedlung mit derjenigen der benachbarten Orte zu erzielen, was bei der von uns erstrebten Weiträumigkeit der Ansiedlungsweise doppelt wichtig ist. Führen wir für die öffentliche Stadterweiterung grundsätzlich das Recht der Enteignung des Privatbesitzes da ein, wo die Erreichung der großen Zwecke dieser Stadterweiterung die Enteignung notwendig macht, so ist diese einheitliche Disposition über das Stadterweiterungsgebiet in der Hauptsache gesichert. Durch Vorenthaltung des notwendigen Landes kann die öffentliche Stadterweiterung dann nicht mehr gehindert werden, und die private Konkurrenz in der Aufschließung ist neben der öffentlichen Stadterweiterung nicht sehr zu fürchten.

Im Grunde genommen wird dieser einheitliche Vollzug der Stadterweiterung ja auch unter unsren heutigen Verhältnissen schon stark erstrebt und bis zu einem gewissen Grade auch erreicht: durch die Bebauungspläne, die Gewalt der Gemeinden über den Straßenbau und durch andre Umstände. Aber dieses System funktioniert höchst mangelhaft, erreicht den Zweck nur sehr unvollkommen und ist dabei namentlich aufgebaut auf der Grundlage ungeheuerlicher Kosten für die Beschaffung des städtischen Siedlungsbodens. Unsre öffentliche Stadterweiterung aber, ausgerüstet mit dem hier verlangten grundsätzlichen Enteignungsrechte und der gleich zu erörternden Stadterweiterungstaxe, vermag den Zweck viel vollkommener zu erreichen und arbeitet dabei unendlich viel billiger. Wir haben diese ganze grundsätzliche Überlegenheit der öffentlichen Stadterweiterung ja schon im 8. Kapitel behandelt. Wir müssen uns aber klar sein, worauf diese Überlegenheit der öffentlichen Stadterweiterung beruht: zum großen Teile auf der Zwangsgewalt der Enteignung, die man ihr im Gegensatze zu der privaten Stadterweiterung anvertrauen darf und muß!

Nun weiter zur Stadterweiterungstaxe! Was verstehen wir unter ihr? Darüber hier nur ein paar aufklärende Worte und weiteres erst später. Unter Stadterweiterungstaxe verstehen wir, daß das gesamte Land in der Erweiterungszone der Städte, das überhaupt etwa für die Besiedlung der nächsten 50 Jahre in Betracht kommt, jetzt, ohne

Verzug und alsbald, nach seinem jetzigen Werte taxiert wird und zwar so, daß keine übertriebnen Schätzungen stattfinden; und daß dann, wenn die zur öffentlichen Stadterweiterung berufnen Stellen, sei es früher, sei es später, zur Enteignung von Land greifen, im allgemeinen der so durch die Stadterweiterungstaxe festgestellte jetzige Wert zuzüglich gewisser mäßiger Extrazuschläge (s. unten) als höchster Entschädigungspreis bei der Enteignung angesehen und höhere Ansprüche seitens der Landeigentümer nicht sollen erhoben werden können. Es würde dadurch also der außerordentliche Vorteil erreicht, daß das Land in der Erweiterungszone unsrer Städte weiteren Preistreibereien weitgehend entzogen und sein einmal billiger Stand, da wo er jetzt noch vorhanden ist, für die Zwecke der Stadterweiterung erhalten würde. Wir bemerken übrigens, daß wir die erste Anregung zu einem solchen Vorschlage schon vor längeren Jahren von dem Kaufmann Herrn Jakob Latscha in Frankfurt a. M. empfangen haben.

Für die Notwendigkeit der Stadterweiterungstaxe spricht zunächst die große Schwierigkeit, ohne eine solche Maßregel das für die öffentliche Stadterweiterung nötige Land in genügender Billigkeit zu erhalten. Nehmen wir zunächst das Land in der Umgebung unsrer Städte, das nach unsren Reformgrundsätzen der weiträumigen Besiedlung und der Dezentralisation für die nähere Zukunft, etwa für die nächsten zehn Jahre für die öffentliche Stadterweiterung in Betracht kommt. Es kann nicht ausbleiben, daß dieses Land zum Teil wenigstens enteignet werden muß. Bei unsrem gewöhnlichen bisher üblichen Enteignungsverfahren besteht aber hierbei die Gefahr, daß die Entschädigungspreise und Kosten sich bedeutend über den normalen Wert der betreffenden Grundstücke erheben. Schon dieser Umstand würde also einen Grund für ein reformiertes Verfahren bilden. Es ist aber weiter klar, daß die Entschädigungen, die bei der Enteignung bewilligt werden, auch von starker Rückwirkung auf die freihändigen Preise sind. Je weniger die Bodeneigentümer Aussicht haben, im Falle der Enteignung hohe Preise herauszuschlagen, um so eher werden sie geneigt sein, auch freihändig zu gemäßigten Preisen zu verkaufen, wenn diese ihnen wenigstens einigermaßen Vorteil bieten. Weiter aber ist gerade bei diesem Anfangslande ohne die Stadterweiterungstaxe zu fürchten, daß, wenn erst unsre reformierte Stadterweiterung auf den Außengeländen in Fluß gekommen ist, das benachbarte und für die Weiterführung dieser Stadterweiterung notwendige Land stark im Preise aufschlagen wird gegenüber den jetzigen Preisen. Es wird natürlich versucht werden, den Umstand, daß dieses Land so unerwartet viel schneller als Bauland in Betracht kommt, auszunützen. Endlich aber wird ohne Stadterweite-

rungstaxe in umfassendem Maße eine Verteuerung eintreten dadurch, daß die Besitzer einzelner zwischen dem Land der Gemeinden usw. liegen gebliebner privater Landstücke diese mehr oder minder als „Zwangsstücke" benutzen und sie nur zu ganz übertriebnen Preisen abgeben. Wir haben oben gesehen, daß eine rationelle öffentliche Stadterweiterung auf den Erwerb dieser eingesprengten Stücke sehr häufig nicht wohl verzichten kann; das bloße Enteignungsrecht führt hier aber natürlich zu keinem befriedigenden Ergebnisse, es muß vielmehr mit einem Preisfeststellungsverfahren verknüpft werden, das die Ausnutzung der Zwangslage der öffentlichen Stadterweiterung zu übertriebnen Preisen unmöglich macht.

Nehmen wir weiter das erst für eine fernere Zukunft der öffentlichen Stadterweiterung in Betracht kommende Land, das über die Zone der nächsten 10 Jahre hinausreicht. Dieses Land wird allerdings zu einem sehr großen Teile jetzt noch recht billige Preise haben, aber es wird in vielen Fällen nicht möglich oder auch nicht vorteilhaft sein, es etwa jetzt schon für die öffentliche Stadterweiterung einer noch so fernliegenden Zukunft zu erwerben. In einer Anzahl von Fällen schon wird es überhaupt nicht ohne weiteres zu haben sein, das Enteignungsrecht wird sich aber in diesen Fällen kaum anwenden lassen. Vielfach werden auch die Gemeinden usw. für so umfassende Landerwerbungen nicht zu haben sein, zu denen es überdies gewiß oft an den nötigen Geldmitteln fehlen würde. Endlich fällt auch hier wieder der Punkt des Zinsverlustes in die Wagschale, da das Land schon jetzt, wenn auch billig, so doch zum großen Teile erheblich über dem landwirtschaftlichen Werte erworben werden müßte.

Kann das Land für diese fernere Zukunft aber nicht jetzt, zu seinen jetzigen billigen Preisen, sondern kann es erst später und nach und nach erworben werden, so mag man ja infolge der ganzen Politik und Umwandlung durch die öffentliche Stadterweiterung auf eine gewisse Billigkeit desselben rechnen, aber es läßt sich doch immerhin nicht leugnen, daß ohne Stadterweiterungstaxe die eben für das Land der näheren Zukunft angeführten Verteuerungsgründe auch hier wirken würden. Dabei ist aber noch auf eines besonders aufmerksam zu machen. Gegenüber der jetzigen Teuerung der nächsten umgebenden Zone unbebauten Landes so vieler unsrer Städte kann man hoffen, mit Erfolg die Dezentralisation anzuwenden und diese Zone zunächst zu überspringen. Sollte sich aber hinter dem auf diese Weise jetzt zur Besiedlung zu bringenden Lande wiederum eine Teuerungszone bilden, so wird dieses Mittel sich schwerlich nochmals oder wenigstens nicht nochmals mit annähernd gleicher Stärke anwenden lassen. Man kann unsres

Erachtens bei der Entwicklung einer anwachsenden Stadt wohl einmal das Experiment machen, die nächstliegende Zone zu überspringen, aber man kann dieses Experiment nicht fortgesetzt wiederholen. Das ist unmöglich wegen der Kosten und wegen der gänzlichen Zerreißung der Stadtanlage.

Nehmen wir alle diese Gründe zusammen, so werden wir finden, daß die Stadterweiterungstaxe nicht nur wegen der notwendigen Billigkeit des für eine nähere Zukunft in Betracht kommenden Landes, sondern auch wegen der Billigkeit des für die fernere Zukunft in Betracht kommenden Landes dringend geboten ist.

Für die Einführung der Stadterweiterungstaxe spricht aber auch noch als weiterer gewichtiger Grund der, daß ohne diese Maßregel die Anwendung des Enteignungsrechtes auf die größten Schwierigkeiten stieße. Wenn die Enteignungsfälle zu Zwecken der Stadterweiterung sich häufen, wird bei der Schwierigkeit der Entschädigungsfestsetzung eine klare und sichere Richtschnur für diese überhaupt ein nicht abzuweisendes Bedürfnis sein. Besonders aber wird dies noch deswegen der Fall sein, weil durch das Aufkommen der öffentlichen Stadterweiterung die ganzen Begriffe über Bodenwerte in den Stadterweiterungsgegenden und ihre Entschädigung eine starke Umwälzung mit der Tendenz nach unten erfahren. Auf der andren Seite spricht aber auch manches dagegen, und die ausführenden Behörden würden wohl auch Bedenken tragen, bei der Festsetzung des zu entschädigenden Wertes, von besondren Verhältnissen abgesehen, noch unter den Wert herunterzugehen, den die betreffenden Grundstücke zur Zeit der Einführung der neuen Grundsätze bereits fest erlangt haben; vielmehr empfiehlt sich die Feststellung eben dieses Wertes als Entschädigungspreis an und für sich und als eine feste Richtschnur, ohne welche die Handhabung des Enteignungsrechtes für die öffentliche Stadterweiterung den größten technischen Schwierigkeiten begegnen müßte. Ein weiterer Umstand ist folgender: das Enteignungsrecht in der öffentlichen Stadterweiterung kann aus Gründen der Rechtssicherheit unsres Erachtens nicht beliebig auf jedes Grundstück im Stadterweiterungsgebiete, das den Gemeinden usw. gefällt, angewandt werden; vielmehr muß es auf solche Grundstücke beschränkt werden, für deren Erlangung eine aktuelle Notwendigkeit für die öffentliche Stadterweiterung vorliegt; wir werden unten noch hierauf kommen. Die Gemeinden usw. können sich also nicht einfach beliebige billige Grundstücke zur Enteignung aussuchen, sondern sie müssen bis zu einem gewissen Grade die Enteignungsfälle nehmen, wie sie kommen. Das würde aber praktisch einfach darauf hinauslaufen, die Enteignung und ihre preisdrückende Wirkung in der öffentlichen Stadterweiterung

zum großen Teile unmöglich zu machen, wenn nicht Sicherheit dafür gegeben ist, daß die Entschädigungspreise nicht zu hoch ausfallen und die Gemeinden usw. also ohne Besorgnis die Enteignung im Falle der Notwendigkeit anwenden können. Diese Sicherheit wird sich aber am einfachsten und gerechtesten durch Einführung der Stadterweiterungstaxe erzielen lassen.

Endlich muß man sich auch gegenwärtig halten, daß erst durch die Stadterweiterungstaxe die Landbeschaffung für die öffentliche Stadterweiterung so klar und einfach wird, daß man sie mit vollem Nachdruck auch von widerstrebenden Gemeinden usw. verlangen kann. Sind die Gemeinden nur auf freihändigen Erwerb von Land und das bloße Enteignungsrecht, ohne daß die Entschädigungspreise — und zwar billige Entschädigungspreise — vorher feststehen, angewiesen, so werden sie, wenn sie nicht wollen, schließlich fast immer vorschützen können, die Sache sei nicht durchführbar. Die Stadterweiterungstaxe aber nimmt die Möglichkeit zu solchen Vorwänden und legt, indem sie die Gemeinden usw. mit einer weitgehenden Machtvollkommenheit ausrüstet, klar an den Tag, daß die Gemeinden usw. sehr wohl, wenigstens einigermaßen, billiges Land schaffen können, wenn sie nur wollen. Deshalb ist es dann — ein sehr wichtiger Punkt! — auch möglich, die Gemeinden usw. zur Abgabe von Land an ernsthafte Interessenten fest zu verpflichten. Wir werden darauf bei dem sogenannten Stadterweiterungsrechte zurückkommen.

An diese Auseinandersetzung über die Notwendigkeit des Enteignungsrechtes und der Stadterweiterungstaxe für die öffentliche Stadterweiterung knüpfen wir nun einige Bemerkungen über die Durchführung dieser Vorschläge an; erörtern dabei jedoch keineswegs alle einschlägigen Punkte, sondern nur diejenigen, die uns durchaus wesentlich erscheinen.

Da ist denn zunächst einmal zu betonen, daß unsres Erachtens eine feste sachliche Umgrenzung der Zulässigkeit des Enteignungsrechtes für unsre Zwecke unumgänglich ist. Die Ordnung der Dinge, der wir das Wort reden, besteht nicht in der Übernahme des gesamten jetzt vorhandnen Landes der städtischen Erweiterungszonen in den Besitz der Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstigen zur Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung berufnen Stellen, sondern die jetzigen bzw. die künftig an ihre Stelle tretenden Besitzer sollen, soweit sie nicht freihändig an die Gemeinden usw. verkaufen, grundsätzlich in ihrem Besitze bleiben und ihren Betrieb fortsetzen, bis die Stadterweiterung auch ihr Land erheischt. Auch sollen sie kein Recht haben, etwa von den Gemeinden usw. schon vorher die Übernahme ihres Landes zu verlangen. Stellt man sich aber auf diesen Standpunkt, so würde es

andrerseits eine große Härte und Unbilligkeit gegen diese Besitzer bedeuten, wenn man nun etwa den Gemeinden usw. das Recht erteilen wollte, zu jedem beliebigen Zeitpunkte jedes ihnen gut scheinende Grundstück in den in Frage kommenden Zonen zu enteignen. Damit würde ein Maß von Beunruhigung und Unsicherheit in die Besitz- und Betriebsverhältnisse der jetzigen und künftigen Eigentümer hineingetragen, das diesen nicht wohl zuzumuten ist. Man kann auch nicht sagen, daß es sich hier etwa um eine so geringe Besitzerzahl und Landfläche handle, daß deren Interessen vernachlässigt werden könnten: angesichts unsrer Grundsätze der weiträumigen Siedlung, der Dezentralisation und der Heranziehung auch des Gebietes der Nachbarorte der Städte für die Stadterweiterung kommen vielmehr recht bedeutende Landmassen und Besitzerzahlen in Frage. Auch taktisch-politisch erscheint es unmöglich, in irgend welcher absehbaren Zeit ein so weitgehendes Enteignungsrecht zu erzielen. Es gilt also das von uns verlangte Enteignungsrecht so zu gestalten, daß einerseits die Zwecke einer rationellen öffentlichen Stadterweiterung sich noch damit erreichen lassen, und daß andrerseits die Interessen der jetzigen und künftigen Besitzer des in Frage kommenden Landes dabei gebührend geschont werden.

Es scheint uns nun, daß diesen beiden Gesichtspunkten Rechnung getragen wird, wenn man das Enteignungsrecht für die öffentliche Stadterweiterung so gestaltet, daß die Gemeinden usw. grundsätzlich das Enteignungsrecht für das ganze hier in Frage kommende Land haben, daß dieses Recht aber in folgender Weise begrenzt ist:

a) Das Enteignungsrecht steht den Gemeinden und sonstigen zur Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung berufnen Stellen nicht ohne weiteres zu, sondern es muß, wie das bisher ja auch schon allgemein in Deutschland üblich ist, jedesmal besonders verliehen werden. Aber die verleihende Stelle dürfte hier freilich nicht die Krone wie zurzeit in Preußen, und nicht das Ministerium wie zurzeit in Sachsen (Gesamtministerium) sein; das würde sich einmal infolge der Häufigkeit der Fälle verbieten und sodann auch wegen Mangels der erforderlichen eindringenden speziellen und lokalen Kenntnisse. Sondern es müßte eine besondre, mit den Fragen der öffentlichen Stadterweiterung andauernd befaßte und den örtlichen Verhältnissen nahestehende Stelle sein, die namentlich auch Bürgschaft böte dafür, daß sie den großen Zwecken der öffentlichen Stadterweiterung verständnisvoll gegenüber stände. Auch wäre grundsätzlich davon auszugehen, daß die Gemeinden usw. einen festen Anspruch auf Verleihung des Enteignungsrechtes hätten, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben wären.

b) Das Enteignungsrecht wäre nur zu verleihen, wenn die Ent-

eignung für die Zwecke der öffentlichen Stadterweiterung von aktueller Notwendigkeit wäre. Auch in dieser Beziehung würde also im allgemeinen Übereinstimmung mit dem herrschenden Enteignungsrechte bestehen, das gleichfalls die Enteignung nur bei Notwendigkeit für das betreffende Unternehmen zuläßt. Aber diese Notwendigkeit, die erfordert wird, ist — übrigens gerade wie jetzt schon im allgemeinen — keine absolute, sondern nur eine relative. Es darf für die Enteignung in der öffentlichen Stadterweiterung nicht gefordert werden, daß das betreffende Stück der letzteren ohne sie überhaupt nicht vor sich gehen kann, sondern es muß genügen, daß es ohne die betreffende Enteignung von erheblichen Nachteilen getroffen wird. Insbesondre müßte die Enteignung auch ohne weiteres bewilligt werden, wenn ohne sie für die öffentliche Stadterweiterung nicht mehr hinreichend billiges Land zu beschaffen wäre. In Übereinstimmung mit unsren früheren Ausführungen möchten wir dabei darauf hinweisen, daß unsres Erachtens im allgemeinen schon dann diese Bedingung gegeben ist, wenn der freihändige Preis für die Aufschließung geeigneten rohen Landes, berechnet für den Augenblick der tatsächlichen Aufschließung, 2 Mark pro Quadratmeter übersteigt. Auf der andren Seite ist nun freilich unsrem Enteignungsrechte für die öffentliche Stadterweiterung eine Einschränkung hinzuzufügen, die bei dem bisher üblichen Enteignungsrechte im allgemeinen nicht besonders erwähnt zu werden braucht, weil sie sich da von selbst versteht, während dies bei unsrer Anwendung des Enteignungsrechtes auf die öffentliche Stadterweiterung nicht so vollständig der Fall ist. Nämlich d i e Einschränkung, daß die Notwendigkeit der Enteignung eine aktuelle, eine für die Zeit des Nachsuchens um die Verleihung des Enteignungsrechtes bereits bestehende, nicht erst in der Zukunft sich verwirklichende sein muß. Die Stadterweiterung ist ein durch viele Jahrzehnte sich hindurchziehender Vorgang; man könnte also an sich auch auf den Gedanken kommen, das Enteignungsrecht zugunsten der Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung zu verleihen nicht nur für Landstücke, die gerade der Aufschließung unterworfen werden sollen, sondern auch für andre, wo dies erst für später bevorsteht. Aber gerade in der Beschränkung der Enteignung auf die erstere Klasse von Grundstücken, in der Versagung der Enteignung für Grundstücke, betreffs deren sie wohl einmal notwendig sein wird, deren Aufschließung aber noch nicht in Angriff genommen ist, — gerade in dieser Beschränkung des Enteignungsrechtes möchten wir den notwendigsten und wichtigsten Schutz der privaten Bodeneigentümer in den Stadterweiterungszonen erblicken.

c) Eine besondre Frage ist, wieweit das Enteignungsrecht gegenüber b e r e i t s a u f g e s c h l o s s n e m L a n d e gegeben sein soll. Auf keinen

Fall wird man es hier gänzlich versagen dürfen, wohl aber wird es an besonders strenge Voraussetzungen zu knüpfen sein, um die private Aufschließung nicht vollständig unmöglich zu machen und so der öffentlichen Stadterweiterung nicht tatsächlich ein Monopol zu geben, das nicht beabsichtigt ist.

Endlich kommt jedenfalls, was die Durchführung der Enteignung in der öffentlichen Stadterweiterung angeht, auch sehr stark in Betracht, ein wesentlich schnelleres, vielleicht auch ein einfacheres Verfahren als jetzt einzuführen.

Wenden wir uns nun zur Stadterweiterungstaxe! Da erhebt sich zunächst einmal die Frage, wie überhaupt die Taxierung der Werte des unbebauten Landes in dem gegebnen Augenblicke durchzuführen wäre. Zugrunde zu legen wäre natürlich der Verkaufswert, nicht etwa der Ertragswert; und leitender Grundsatz müßte sein, nur den normalen Verkaufswert für die Stadterweiterungstaxe festzulegen, allen Überschätzungen aber kräftig entgegenzuwirken. Aus diesem letzteren Grunde würden wir es auch für notwendig halten, das Taxierungswerk im wesentlichen in die Hände staatlicher Behörden zu legen und nicht kommunaler; es scheint uns, daß bei diesen letzteren in dem hier vorliegenden Falle sich zu leicht der unheilvolle Einfluß von allerlei Kliquenwesen einschleichen könnte. An Unterlagen für die Taxierung fehlt es im allgemeinen in Deutschland nicht. In Preußen werden sich die Schätzungen des Grundstückwertes für die staatliche Ergänzungssteuer mindestens als guter Anhalt benutzen lassen und wohl auch überall sonst, wo eine auch auf den Grundbesitz sich erstreckende Vermögensbesteuerung vorhanden ist, wird das möglich sein. Weiter sind benutzbar in zahlreichen Orten die Schätzungen für die Steuer nach dem gemeinen Werte und soweit notwendig werden sich gewiß auch ohne gar zu große Mühe besondre Schätzungen für unsren Zweck anstellen lassen. Als besondres Hilfsmittel kommt noch die Selbsteinschätzung in Verbindung mit der Steuer nach dem gemeinen Werte in Betracht. Der Gedanke ist dabei der, daß die Besitzer des zu schätzenden Landes dieses selber schätzen, daß sie aber von dem geschätzten Betrage einen Prozentbetrag als Steuer nach dem gemeinen Werte zahlen. Schätzen sie niedrig, so ist das ein Vorteil für die Stadterweiterungstaxe; schätzen sie hoch, so zahlen sie eine hohe Steuer. Freilich müßten die Sätze der Steuer nach dem gemeinen Werte wohl wesentlich höher als bisher gegriffen werden, wenn sie in diesem Zusammenhange den nötigen Eindruck machen sollen. Auch würde es wohl notwendig sein, die Steuersätze so einzurichten, daß sie bei hohen Quadratmeterschätzungen hoch, bei niedrigen niedrig wären.

Gegen die Höhe der Schätzung für die Stadterweiterungstaxe müssen natürlich Rechtsmittel gegeben sein; doch sollten sie nur an eine Behörde gehen, die nicht nur durchaus sachverständig ist, sondern der es auch zur Aufgabe gemacht ist, die so notwendige Reform der öffentlichen Stadterweiterung zu fördern.

Was den Zeitpunkt der Einschätzung für die Stadterweiterungstaxe angeht, so hängt die Entscheidung zunächst von der unten erörterten Frage ab, ob man die Stadterweiterungstaxe obligatorisch oder nur fakultativ einführen will. Abgesehen hiervon ist zu sagen, daß für das ferner gelegne Land jedenfalls eine jetzt möglichst bald erfolgende Einschätzung vorteilhaft wäre, um die Werte nicht noch weiter anschwellen zu lassen. Für das direkt an die bereits bebaute Zone sich anschließende Land dagegen würde wohl eine Einschätzung erst später, wenn die neue Politik der Dezentralisation, der öffentlichen Stadterweiterung und der weiträumigen Siedlungsweise eine Zeitlang gewirkt und eine Erniedrigung der Preise in dem eben erwähnten Lande herbeigeführt hat, sich empfehlen. Es ist deshalb der Gedanke nicht von der Hand zu weisen, die Einschätzung für die Stadterweiterungstaxe zu verschiednen Zeitpunkten vorzunehmen: zuerst für das ferner gelegne Land und vielleicht einzelne Stücke des näheren und erst später für die Hauptmasse dieses letzteren.

Aber mit der Taxierung der unbebauten Grundstücke in den städtischen Erweiterungszonen durch die Stadterweiterungstaxe ist die Frage der Höhe der im Falle der Enteignung zu gewährenden Entschädigung noch nicht erledigt. Die Stadterweiterungstaxe ist in den Fällen, wo man den höchsten Entschädigungspreis zahlt, die Grundlage dieses Preises, aber nicht dieser Preis selber. Zunächst erheben sich noch eine Anzahl Einzelfragen, die hier nur genannt, aber nicht besonders erörtert werden können: wie es zu halten ist mit der Entschädigung von Meliorationen, oder wenn der landwirtschaftliche Wert des betreffenden Landes sich seit der Stadterweiterungstaxe über diese letztere hinaus gehoben hat. Wird man in diesen Fällen wohl billigerweise jedenfalls über die Stadterweiterungstaxe hinausgehen müssen, so würde sich vielleicht umgekehrt bei weitgehender Aussaugung des Bodens oder dergleichen ein Abzug rechtfertigen. Im übrigen ist freilich auch darauf Rücksicht zu nehmen, daß die ganze Sache jedenfalls nicht zu verwickelt gestaltet werden darf, wenn sie überhaupt richtig arbeiten soll. Abgesehen von diesen Einzelfragen wird man jedoch ganz allgemein nicht nur den Betrag der Stadterweiterungstaxe als Entschädigung im Enteignungsfalle festsetzen dürfen, sondern diesen Betrag vermehrt noch um einen regelmäßig zu zahlenden besondren mäßigen Zuschlag. Es

läßt sich nicht leugnen, daß doch schon die Festsetzung der Stadterweiterungstaxe an sich, womit eben natürlich das Recht und die Aussicht auf Enteignung gegeben ist, eine nicht unbedeutende Besitzstörung für die betroffnen Landeigentümer bedeutet. Es würde unsres Erachtens unbillig sein, hierauf nicht Rücksicht zu nehmen und dafür keinerlei Entschädigung zu zahlen. Auch ist taktisch wohl viel eher Aussicht, die Stadterweiterungstaxe zur Einführung zu bringen, wenn man sich in diesem Punkte nicht zu hartköpfig erweist, und wenn man überhaupt die Sache für die bisherigen Besitzer nicht zu unvorteilhaft gestaltet. Wie und in welcher Höhe dieser Zuschlag zu bemessen wäre, ist eine Frage für sich. Jedenfalls ist dabei zu berücksichtigen, daß trotzdem noch wirklich mäßige Landpreise herauskommen. Vielleicht empföhle sich ein fester Satz, etwa in der Höhe von 25 Pf. für den Quadratmeter. Das würde, wenn z. B. ein Gut von 10 ha enteignet würde, immerhin schon eine Extraentschädigung von 25000 Mark ergeben.

Im übrigen ist nicht zu vergessen, daß nach unsrer Anschauung die Stadterweiterungstaxe zuzüglich der eben erwähnten besondren Zuschläge nur den Höchstpreis der Entschädigung im Enteignungsfalle darstellen soll. Stellt sich zur Zeit der Enteignung der normale Wert der betreffenden Grundstücke erheblich niedriger, so muß es unsres Erachtens den Gemeinden usw. freistehen, diesen Wert statt der Stadterweiterungstaxe als Grundlage der Entschädigung heranzuziehen. Der besondre eben erörterte Zuschlag würde freilich auch hier zu machen sein.

Eine schwierige Frage endlich bildet noch die, ob auch die von der Feststellung der Stadterweiterungstaxe an bis zur tatsächlichen Enteignung auf den Betrag der Stadterweiterungstaxe auflaufenden Zinsen der Entschädigungssumme zugeschlagen und mit entschädigt werden sollen oder nicht. Da, wo die Stadterweiterungstaxe nur einen Wertbetrag der Grundstücke darstellt, der durch die laufenden Erträgnisse dieser Grundstücke angemessen verzinst wird, erhebt sich ja diese Frage nicht, wohl aber überall da, wo das nicht der Fall ist, und wo jetzt auf Ersatz dieses Ausfalles an Zinsen durch künftige Wertsteigerung gehofft wird. Hätten wir es nun nur mit Urbesitzern zu tun, so läge der Fall, im allgemeinen wenigstens, ja durchaus einfach. Da wir den privaten Bodenbesitzern grundsätzlich kein Recht zugestehen können, einen erhöhten Bodenwert zu erhalten, den sie nicht geschaffen haben, und der im wesentlichen durch die Belastung der Allgemeinheit erzielt wird, und da es schon eine große Konzession ist, wenn wir ihnen den einmal gewordnen Bodenwert zubilligen, so haben wir keine Veranlassung ihnen auch noch Zinsen von diesem Bodenwerte zuzuwerfen. Etwas anders liegt die Sache aber doch, wenn das Land bereits zu erheb-

lichen Preisen tatsächlich von seinen derzeitigen Besitzern übernommen worden ist, wie es bei spekulativ gekauftem Lande sehr häufig und zuweilen z. B. infolge von Erbteilungen auch bei Urbesitzerland der Fall sein wird. Hier bedeutet die Beschränkung der Entschädigung auf die Stadterweiterungstaxe (zuzüglich natürlich der oben dargelegten besondren Zuschläge) nicht nur die Zerstörung von Gewinnhoffnungen, sondern tatsächliche Verluste. Während das Land über der Stadterweiterungstaxe usw. in der Regel auch später nicht zu verkaufen sein wird, ist es andrerseits natürlich keineswegs sogleich zu diesem Betrage abzusetzen, da ja noch mehr oder minder lange Zeit vergehen wird, bis es zur Besiedlung und damit zu einem entsprechenden Zinsertrage kommt. Solange liegt also das in dieses Land gesteckte Kapital zinslos da, soweit nicht die laufenden landwirtschaftlichen u. dgl. Erträge Zinsen liefern, und fügt somit seinen Besitzern erhebliche Verluste zu. Trotzdem möchten wir die Entschädigung dieser entgehenden Zinsen ablehnen. In weitaus den meisten Fällen wird es sich um Verluste von Leuten oder Gesellschaften handeln, die mit dem Lande spekuliert haben. Hat diese Spekulation Jahrzehnte lang günstige Chancen genossen, so muß sie nun eben auch die ungünstigen tragen; das liegt im Wesen der Spekulation. Schließlich gibt es doch nicht ein Recht zu verlangen, daß Werte, die auf groben öffentlichen Mißständen beruhen, zu entschädigen sind, wenn diese Mißstände abgestellt werden. Man kann für diesen unsren Standpunkt gewiß eine Menge Beispiele aus der Praxis der Gesetzgebung und Verwaltung anführen. Wir weisen hier jedoch nur auf eines hin, auf die Arbeiterschutzgesetzgebung. Es ist sehr wohl denkbar und gewiß oft vorgekommen, daß Industrieunternehmungen begonnen und bedeutende Kapitalien festgelegt worden sind unter der Voraussetzung, daß Frauen- und Kinderarbeit in hohem Grade ausgenutzt werden könne, und daß diese Unternehmungen und Kapitalien große Verluste erfahren haben, wenn die angegebne Voraussetzung durch das Einschreiten der staatlichen Arbeiterschutzgesetzgebung ganz oder teilweise hinfällig gemacht wurde. Wir wüßten aber nicht, daß da die Unternehmer usw. für diese Verluste von der Allgemeinheit entschädigt worden wären. Liegt aber der Fall viel anders, wenn jemand in städtischem Boden spekuliert hat unter der Voraussetzung, daß das System der privaten Stadterweiterung und der privaten Aneignung der steigenden Bodenwerte fortbestehen werde, und wenn nun diese Dinge, nachdem sie als grobe Mißstände erkannt worden sind, beseitigt werden? Uns scheint, es ist da nicht viel Unterschied.

Will man aber trotzdem auf die Entschädigung dieser entgehenden Zinsen zukommen, so möchten wir dringend empfehlen, diese Ent-

schädigung dann wenigstens in der Weise einzuschränken, daß man einen Zinssatz von höchstens 3 Proz. entschädigt, daß kein Ersatz für Zinseszinsen gegeben, und daß selbstverständlich der in den Zwischenjahren erzielte laufende Ertrag der Grundstücke von der Entschädigungssumme abgezogen wird.

Im übrigen müssen wir bei dieser Gelegenheit noch etwas anmerken. Schon im 8. Kapitel S. 350 ff. haben wir ganz kurz die Einführung der hier nun näher erörterten Stadterweiterungstaxe gestreift. Dort haben wir jedoch einen Zuschlag von etwa 3 Proz. Jahreszinsen in Aussicht genommen. Nach reiflicherer Überlegung, wie sie hier angestellt worden ist, halten wir es indes für richtiger, von diesem Zuschlage abzusehen.

Zum Schlusse sei unter diesem Punkte der Stadterweiterungstaxe noch erörtert, ob sich die obligatorische oder die fakultative, die freiwillige Einführung mehr empfiehlt. Unter obligatorischer Einführung würden wir verstehen, daß kraft Gesetzes allgemein in den in Betracht kommenden Orten und Bezirken die Stadterweiterungstaxe durch staatlichen Zwang eingeführt würde. Sicher hätte diese Art der Einführung große Vorzüge für sich, vor allem den, daß mit einem Schlage ein großer allgemeiner Fortschritt erzielt und damit auch dem weiteren Anschwellen der Bodenpreise an der Peripherie allgemein eine Schranke gesetzt würde. Betrachtet man indes die Sachlage näher, so sieht man, daß man sich, vorderhand wenigstens, doch für die freiwillige Einführung wird entscheiden müssen. Diese freiwillige Einführung hätte man sich so vorzustellen, daß zunächst den Gemeinden eventuell auch den Gemeindeverbänden, soweit nicht etwa das bestehende Recht schon ausreicht, durch ein Spezialgesetz die Ermächtigung erteilt würde, die Stadterweiterungstaxe einzuführen. Hiernach wäre dann die Bahn frei, und die einzelnen Gemeinden bzw. Gemeindeverbände könnten dann diese Einführung beschließen, während allerdings die eigentliche Taxierung, wie oben dargelegt, durch staatliche Stellen zu geschehen hätte. Man kann sich auch noch gewisse Modifikationen dieser freiwilligen Einführung vorstellen. Z. B. wäre es denkbar, die Stadterweiterungstaxe etwa durch eine Art Referendum, eine Volksabstimmung, wie sie in der Schweiz für wichtige Einzelfragen üblich ist, für das Gebiet der einzelnen Gemeinden oder des Gemeindeverbandes einzuführen. Oder es wäre denkbar, etwa wie bei der Einführung zeitigerer Ladenschlußstunden, der höheren Verwaltungsbehörde für den betreffenden Bezirk das Recht der Einführung der Stadterweiterungstaxe zu geben, wenn eine gewisse bedeutende Anzahl von Einwohnern diese Einführung verlangte. Endlich könnte man auch daran denken, die

Stadterweiterungstaxe zwar im allgemeinen zunächst der freiwilligen Einführung zu überlassen, zugleich aber sie für ein paar ausgewählte Städte oder Bezirke obligatorisch zu machen.

Der Gründe, zunächst auf eine freiwillige und nicht auf eine obligatorische Einführung zuzukommen, sind verschiedne. Erstens wird taktisch-politisch vorderhand die obligatorische Einführung wohl schwerlich zu erreichen sein, sondern höchstens die freiwillige. Zweitens würde die obligatorische Einführung zunächst auch sehr wesentlich mit der Gefahr einer recht schlechten Durchführung verbunden sein. Die Grundsätze und die richtigere Art der Taxierung müssen erst in der Praxis einigermaßen entwickelt sein, ehe man zu allgemeiner Anwendung schreiten kann; andernfalls wird die Gefahr, durch Machinationen der Bodenbesitzer auf viel zu hohe Schätzungspreise heraufgeschraubt zu werden, und andrerseits auch die Gefahr von Härten sehr bedeutend sein. Es liegt aber auf der Hand, daß man die Ausbildung und Ausprobierung der ganzen Sache am besten in den Gemeinden und Gemeindeverbänden vornimmt, in denen ein freiwilliger Eifer dahintersteht. Endlich fällt noch sehr ins Gewicht, daß wenn man die freiwillige Einführung wählt, für die ganze Agitation und Bewegung für eine grundlegende Reform unsrer städtischen Bodenzustände in den einzelnen Bezirken ein geradezu wundervolles Ziel gegeben ist, das mächtig anregend und belebend auf diese Agitation und Bewegung wirken muß. Wenn man bedenkt, daß es insbesondre in unsrem demokratischen Zeitalter doch mit der rein äußerlichen Einführung gewisser Maßregeln nicht getan ist, sondern daß Sinn und Geist und innerer Zusammenhang der Dinge auch von der Masse des Volkes oder doch wenigstens von den diese Masse Führenden erfaßt, gebilligt und festes inneres Besitztum geworden sein müssen, so wird man diesen Gesichtspunkt nicht gering schätzen.

Nach alledem glauben wir vorderhand nicht die obligatorische, sondern die freiwillige Einführung der Stadterweiterungstaxe empfehlen zu sollen. Hat dagegen dieser Zustand wenigstens eine gewisse Zahl von Jahren bestanden, sind unter ihm Erfahrungen gesammelt und Erfolge erzielt worden und haben diese Maßregel und die ihre zugrunde liegenden Gedanken mehr und mehr die öffentliche Meinung für sich erobert, so kann man dann wohl an eine allgemeine obligatorische Einführung denken.

Es bleibt endlich, was die Durchführung des Enteignungsrechtes und der Stadterweiterungstaxe anlangt, noch eine wichtige Frage zu erörtern, nämlich inwieweit besondre Gesetze zur Ein- und Durchführung dieser Einrichtungen notwendig sind. Und da ist nun die äußerst wichtige

und sehr erfreuliche Feststellung zu machen, daß unsre Forderungen, wenn auch nicht vollständig, so doch bis zu einem ziemlich bedeutenden Grade schon in dem geltenden Enteignungsrecht eine Stütze finden, also gar keine so unerhörten Neuerungen darstellen. Wir legen dabei das preußische und das sächsische Enteignungsgesetz zugrunde und nehmen an, daß die Rechtsverhältnisse in den andren deutschen Staaten ähnlich liegen werden.

Zunächst das Recht zur Enteignung für die Zwecke der öffentlichen Stadterweiterung an sich ohne die Stadterweiterungstaxe! Wenn wir da nun das preußische und das sächsische Enteignungsgesetz prüfen, so kommen wir zu dem überraschenden Ergebnisse, daß schon nach diesen Gesetzen den Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstigen zur Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung berufnen Stellen, wenn die Stadterweiterung planmäßig als öffentlich-rechtliches Geschäft durch sie in die Hand genommen wird, sehr wohl das Enteignungsrecht im Sinne unsrer Forderungen verliehen werden kann, wenn sie auch einen festen Anspruch darauf nicht haben. Wenn die Praxis bisher im allgemeinen diese Wege offenbar nicht gegangen ist, so liegt das unsres Erachtens nicht am Gesetz, sondern an der bisherigen ganz verfehlten Auffassung von der Stadterweiterung und der bisherigen Untätigkeit der Gemeinden usw.

§ 1 des preußischen Enteignunggesetzes lautet:

„Das Grundeigentum kann nur aus Gründen des öffentlichen Wohles für ein Unternehmen, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechtes erfordert, gegen vollständige Entschädigung entzogen oder beschränkt werden."

Und § 1 des sächsischen Enteignungsgesetzes vom 24. Juni 1902 hat folgenden Wortlaut:

„Die Entziehung oder Beschränkung von Grundeigentum oder von Rechten an Grundstücken (Enteignung) kann, soweit sie nicht durch besondres Gesetz bestimmt ist, gegen Entschädigung dann verfügt werden, wenn sie für ein dem öffentlichen Nutzen gewidmetes Unternehmen notwendig ist."

Wie man sieht, sind nach diesen beiden Paragraphen übereinstimmend drei Voraussetzungen notwendig, die erfüllt sein müssen, bei deren Erfüllung die Enteignung aber auch zulässig ist. Es sind dies folgende:

1. Es muß ein bestimmtes Unternehmen vorliegen, zu dessen Gunsten enteignet werden soll.

2. Dieses Unternehmen muß dem öffentlichen Wohle, dem öffentlichen Nutzen dienen.

3. Die Enteignung muß für dieses Unternehmen notwendig sein.

Warum ist nun bisher, soviel wir sehen können, in Preußen wie in Sachsen die Enteignung im allgemeinen nicht schon auf Grund der eben angegebnen Formeln für die Stadterweiterung überhaupt für zulässig gehalten worden? Sehr einfach! Weil man die Stadterweiterung in Übereinstimmung mit der bisher herrschenden, aber durchaus unberechtigten Auffassung und Behandlung für ein überwiegend privates Unternehmen gehalten und wohl auch die Notwendigkeit der Enteignung für sie verkannt hat, so daß es somit an der Erfüllung der Voraussetzungen oben unter 2 und 3 gefehlt hat. Mochte auch allenfalls noch die Beschaffung der Straßen und Plätze selber als ein dem öffentlichen Wohle dienendes Unternehmen gelten, so lag und liegt zum weitaus größten Teile noch heute doch die Beschaffung der Baustellen, der ganze Prozeß der Zusammenbringung, Umformung und Verwertung des für die Stadterweiterung nötigen Landes, wie wir wissen, als privates Unternehmen in der Hand der privaten Geschäftstätigkeit. Für diese private Geschäftstätigkeit aber kann und darf die Enteignung natürlich nicht so ohne weiteres gewährt werden, das wäre gegen das Gesetz, welches ein dem öffentlichen Wohle dienendes Unternehmen erfordert. Und ebenso hat man auch, indem man die Stadterweiterung als ein privates Unternehmen behandelte und betrachtete, mit dessen Schwierigkeiten der Unternehmer so gut fertig werden mochte wie er konnte, sich den Weg zu der Einsicht versperrt, wie notwendig, ja wie unerläßlich das Enteignungsrecht für eine gute, eine rationelle Stadterweiterung ist, die ihren großen Aufgaben wirklich gerecht werden will. Unter solchen Umständen ist also die Nichtanwendung des Enteignungsrechtes ganz erklärlich.

Ganz anders aber liegt die Sache, wenn wir dazu übergehen, die Stadterweiterung, wie es ihre Natur verlangt, als ein öffentlich-rechtliches Geschäft durch die Gemeinden usw. zu betreiben. Daß ein solches Vorgehen dem öffentlichen Wohle in hohem Grade dienen würde, kann nicht wohl bestritten werden. Dieses ganze Buch weist ja nach, wie die Behandlung der Stadterweiterung als privates Geschäft zu den allerverderblichsten Folgen für die Allgemeinheit führt, und wie umgekehrt die öffentliche Stadterweiterung gerade im Interesse des Volks- und Staatswohles geboten ist. Ist das aber der Fall, so müßten unsres Erachtens auch die einzelnen Ausführungsakte der öffentlichen Stadterweiterung, d. h. die einzelnen von den Gemeinden usw. jeweils in Angriff genommenen Aufschließungsunternehmungen als im öffentlichen Interesse liegend anerkannt werden. Aber selbst wenn man das nicht zugeben will, so bleibt immer noch der Weg offen, für das einzelne Aufschließungsunternehmen der Gemeinde usw. nachzuweisen, daß es — was in der Regel der Fall sein wird — den Privatunternehmungen

in bezug auf Gesundheit, Schönheit, Zweckmäßigkeit, Billigkeit für die Bevölkerung überlegen und somit im öffentlichen Interesse liegend ist. Die Voraussetzung des öffentlichen Interesses erachten wir also für unsre öffentliche Stadterweiterung schon nach dem bestehenden Enteignungsrechte für erfüllt.

Weiter, daß das Enteignungsrecht gerade für die öffentliche Stadterweiterung, welche eine viel vollkommenere und bessere Lösung der Aufgabe anstrebt als die private, im allgemeinen nicht zu entbehren ist, haben wir sowohl in diesem Abschnitte wie auch früher schon nachgewiesen. Im konkreten Einzelfalle muß natürlich eine Nachprüfung der Frage der Notwendigkeit eintreten, aber im allgemeinen dürfen wir sagen: auch diese Voraussetzung der Enteignung ist bei der öffentlichen Stadterweiterung gegeben. Endlich fehlt es auch nicht an der dritten Voraussetzung, einem bestimmten Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung stattfinden soll. Wir haben oben bei der Erörterung der Begrenzung des Enteignungsrechtes auseinandergesetzt, daß wir die Enteignung nur fordern im Falle „aktueller Notwendigkeit", d. h. nur für die bestimmten, begrenzten jeweils zur Ausführung gelangenden einzelnen Stücke der Stadterweiterung und Aufschließung. Diese Stücke sind aber unsres Erachtens bestimmte Unternehmen im Sinne des preußischen und sächsischen Enteignungsgesetzes und somit wäre auch die dritte Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser bestehenden Enteignungsgesetze auf unsre öffentliche Stadterweiterung gegeben.

Nach alledem können wir die von uns in Auge gefaßten Träger der öffentlichen Stadterweiterung, die Gemeinden, Gemeindeverbände usw. nur auf das dringendste auffordern, mit aller Energie den Versuch zu machen, bei der Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung die Enteignung im Sinne unsrer Forderungen, also die Enteignung nicht nur des Straßenlandes, sondern auch des Landes für die Baustellen, Häuser usw. schon auf Grund der bestehenden Enteignungsgesetze durchzusetzen. Ein Hindernis solcher Anwendung der bestehenden Gesetze liegt unsres Erachtens in diesen selbst, wenigstens in Preußen und Sachsen, nicht, und so darf man es wohl geradezu als Pflicht derjenigen, denen die Entwicklung unsrer Städte anvertraut ist, bezeichnen, eine so viel versprechende Handhabe des Erfolges nicht zu verschmähen.

Trotzdem erscheint es uns notwendig, daß das Recht der Träger der öffentlichen Stadterweiterung, zur Durchführung dieser letzteren die Enteignung im Sinne unsrer Forderungen anzuwenden, so schnell wie nur irgend möglich durch eine besondre Gesetzesaktion anerkannt und allgemein gesichert werde. Abgesehen davon, daß sich bei der Schwierigkeit des Gegenstandes in unsre Darlegungen doch immerhin

ein Irrtum eingeschlichen haben könnte, will es uns überhaupt als gefährlich erscheinen, eine solche große Umwandlung, wie sie hier vorliegen würde, nur auf eine andre Auslegung des Gesetzes als bisher zu stützen. Gewiß: diese ist durchaus zulässig und notwendig, aber bei den außerordentlich großen und starken entgegenstehenden Interessen, die durch diese Auslegung verletzt werden würden, liegt doch die Befürchtung sehr nahe, daß eine solche Auslegung eben nicht oft erzielt werden wird. Nicht als ob wir die zur Handhabung des Enteignungsrechtes berufnen Stellen beschuldigen wollten, einer bewußt unrichtigen Anwendung der Gesetze fähig zu sein. Aber ob man ein Unternehmen als im öffentlichen Interesse liegend und ebenso, ob man die Enteignung dafür als notwendig anerkennen will, das sind doch schließlich Dinge, bei denen dem freien Ermessen ein weiter Spielraum gelassen ist und bei denen die Größe und Schwere der zu erwartenden Umwälzungen dann doch leicht eine wesentliche Rolle spielen kann. Jedenfalls hat nach dem preußischen wie nach dem sächsischen Enteignungsgesetze die das Enteignungsrecht verleihende Stelle eine große Entscheidungsfreiheit, während wir für unsre öffentliche Stadterweiterung fordern müssen, daß den Trägern dieser das Enteignungsrecht auf alle Fälle gewährt werden muß, wenn ein Bedürfnis in unsrem Sinne danach vorliegt.

Soweit das Enteignungsrecht an sich. Wie steht es nun aber mit der Stadterweiterungstaxe? Findet auch sie eine Stütze in den geltenden Enteignungsgesetzen? Uns scheint nun zwar, daß dies nicht direkt der Fall ist; wohl aber daß die Anwendung des geltenden Enteignungsrechtes in bezug auf die Entschädigungsfrage bei Behandlung der Stadterweiterung als öffentlich-rechtliches Geschäft wiederum zu höchst überraschenden Ergebnissen führt, die dann doch wenigstens indirekt eine große Stütze für die Einführung der Stadterweiterungstaxe bilden.*)

Nach dem geltenden preußischen wie sächsischen Enteignungsgesetze ist, abgesehen vom Ersatze der sonstigen Schädigungen, jedenfalls der volle Wert der enteigneten Grundstücke zu ersetzen. Für die Bemessung dieses Wertes ist der Zeitpunkt der Enteignung maßgebend. Auf der andren Seite heißt es nun aber im preußischen Gesetze § 10, Absatz 2:

„Eine Werterhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage erhält, kommt bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag."

---

*) Etwas abweichend von diesem Standpunkte haben wir uns vor kurzem (15. August 1907) in der „Sozialen Praxis" ausgesprochen; doch sind unsre jetzigen Darlegungen die besser begründeten.

Und in dem sächsischen Gesetze heißt es: entsprechend in § 23 Absatz 2:

„Wertserhöhungen oder Wertsverminderungen, die der enteignete Gegenstand erst infolge der Ausführung des Unternehmens erfährt, sind bei der Entschädigung nicht zu berücksichtigen.“

Es ist also der klar erkennbare Wille dieser Gesetze, daß der weichende Eigentümer nicht einen besondren Nutzen aus dem kommenden Unternehmen und der Enteignung herausschlagen, sondern daß er nur den Wert erhalten soll, den sein Grundstück auch ohne dies hat — übrigens ein Grundsatz, der durchaus der Vernunft und der Gerechtigkeit entspricht. In dem ausführlichen Kommentar von Geheimrat Schelcher zu dem sächsischen Enteignungsgesetze ist zu diesem Grundsatze aus der Begründung des, übrigens an dieser Stelle ein klein wenig anders formulierten Paragraphen des Regierungsentwurfes u. a. folgendes angeführt:

„Fast alle deutschen Enteignungsgesetze enthalten die Vorschrift, daß die Wertserhöhung, welche der zu enteignende Gegenstand erst infolge des Unternehmens erhält, bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag zu bringen ist. . . .

Manche öffentliche Unternehmungen, namentlich neue Eisenbahnen, Straßen und Kanäle, üben auf die Grundstücke, in deren Mitte sie ausgeführt werden, regelmäßig einen wertsteigernden Einfluß aus. Dieser Vorteil erwächst auch den von der Anlage unmittelbar betroffenen Grundstücken. Ohne die Enteignung, welche die Durchführung der Anlage erst ermöglichen soll, würde er aber nicht entstehen. Der Vorteil liegt daher nicht schon in den betreffenden Grundstücken selbst, sondern er wird durch das neue Unternehmen und die Tätigkeit des Unternehmers ohne Zutun der Grundeigentümer erst erzeugt. Es wäre nicht bloß ungerecht, sondern auch dem Wesen der Entschädigung und dem hierfür maßgebenden Kausalitätsprinzipe widerstreitend, wollte man den Unternehmer einen Mehrwert, den er durch dieselbe Tatsache, welche ihn entschädigungspflichtig macht, erst hervorbringt, noch obendrein bezahlen lassen. Der Enteignete würde solchenfalls nicht bloß entschädigt, sondern sogar bereichert werden, da er mehr enthielte, als er vor der Enteignung und ohne dieselbe gehabt hat.“

Freilich ist andrerseits gerade nach der Entstehungsgeschichte des § 23 Absatz 2 des sächsischen Gesetzes noch eine Unterscheidung zu machen, indem nicht alle durch das Unternehmen hervorgerufnen Wertänderungen der betreffenden Grundstücke, sondern nur die durch die Ausführung des Unternehmens hervorgerufnen unberücksichtigt bleiben sollen. Wir lassen indes diese knifflige Unterscheidung des sächsischen Gesetzes beiseite und halten uns nur an den allgemeinen Grundsatz.

Wenden wir nun diesen so dargelegten Grundsatz auf unsren Fall

an, nämlich auf den Fall, daß die Stadterweiterung als öffentlich-rechtliches Geschäft von den Gemeinden usw. betrieben wird, die hierfür das Enteignungsrecht nach unsren Forderungen besitzen, und daß nun ein gewisses Gelände in diesem Zusammenhange für ein in Angriff genommenes Stadterweiterungsunternehmen enteignet werden soll. Wie ist dann der Wert dieses Geländes zu bemessen? Klar ist, daß dieses Gelände nur durch die Stadterweiterung seinen hohen, weit über den gewöhnlichen landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Wert hinausgehenden Wert erlangt. Nun ist aber hier das Unternehmen, zu dessen Gunsten enteignet werden soll, die Stadterweiterung selber. Durch Anwendung unsres Grundsatzes, daß derjenige Wert nicht zu entschädigen ist, der dem Lande erst durch das Enteignungsunternehmen selber verliehen wird, kämen wir also hier zu der überraschenden, aber sehr einfachen Folgerung, daß unter dem System der öffentlichen Stadterweiterung schon nach dem geltenden Enteignungsrechte in Preußen und vielleicht auch in Sachsen im Enteignungsfalle nicht die jetzigen hochgetriebenen Landwerte zu entschädigen wären, sondern nur der landwirtschaftliche oder gärtnerische Wert — gewiß eine tief einschneidende radikale Änderung gegenüber dem jetzigen Zustande. Allerdings kann man Einwendungen erheben. Man kann sagen, das betreffende Landstück habe einen Wert nicht nur gerade für das im Gange befindliche Stadterweiterungsunternehmen, sondern für die Stadterweiterung überhaupt. Aber man wird mit dieser Einwendung nicht allzuweit kommen. Es ist eben doch nicht zu leugnen, daß der erhöhte Wert des Landes nur auf seiner Heranziehung zur Stadterweiterung beruht. Die öffentliche Stadterweiterung aber verleiht, eben infolge der Anwendung des hier in Rede stehenden Grundsatzes, dem Lande keinen erhöhten Wert. Nun bleibt freilich übrig zu sagen, daß das betreffende Stück Gelände nicht bloß der öffentlichen Stadterweiterung zugänglich sei, sondern es bestehe auch die Möglichkeit, es der privaten Stadterweiterung und Aufschließung zuzuführen; mit Hilfe dieser aber werde sich ein viel höherer als der landwirtschaftliche oder gärtnerische Wert durchsetzen lassen. An sich ist diese Einwendung nicht unrichtig, aber das gewünschte Ziel, den jetzt üblichen hohen Bodenwert für die Bodenbesitzer zu retten, wird man damit auch nicht erreichen. Kommt die öffentliche Stadterweiterung einmal energisch zur Durchführung, so hat sie nach unsren Forderungen zwar kein Monopol, aber es ist wohl kein Zweifel, daß dann neben ihr die private Stadterweiterung nur noch sehr wenig vorkommen und nur noch ein sehr kümmerliches Dasein fristen wird. Außerdem wird auf alle Fälle eine gewaltige Senkung unsrer so unglaublich überschraubten Bodenwerte an der Peripherie der Städte

eintreten. Die Aussicht für ein Stück Gelände, es durch die private Aufschließung zu verwerten und vollends zu hohen Preisen, ist dann also sehr gering, und folglich kann diese Aussicht im Enteignungsfalle auch nur sehr niedrig bewertet werden. Wie niedrig oder wie hoch ist natürlich Tatfrage.

Es ergibt sich unsres Erachtens, daß wenn man einmal zur öffentlichen Stadterweiterung übergeht, schon nach dem geltenden Enteignungsrecht in Preußen und vielleicht auch in Sachsen nicht nur die Enteignung für die Zwecke der öffentlichen Stadterweiterung für zulässig zu halten ist, sondern im allgemeinen auch die Festsetzung außerordentlich niedriger Entschädigungen.

Trotzdem, ja angesichts dieser Sachlage will uns die Stadterweiterungstaxe als das Richtige erscheinen. Abgesehen davon, daß die strikte Anwendung des geltenden Enteignungsrechtes in dem eben dargelegten Sinne in immerhin nicht seltnen Fällen doch auf eine unbillige und unnötige Härte hinauslaufen würde, ist vor allem auch zu fürchten, daß ohne Stadterweiterungstaxe gerade der eben hier oben dargelegte Grundsatz des geltenden Enteignungsrechtes sehr gefährlich werden könnte. Es ist zu besorgen, daß die zur Verleihung des Enteignungsrechtes berufnen Stellen angesichts dieser unerwarteten Konsequenzen mit der Verleihung werden sehr zurückhaltend werden. Außerdem aber ist auch noch sehr die Frage, ob unsre eben entwickelten Anschauungen (wegen der Entschädigungsfestsetzung beim Eintreten der öffentlichen Stadterweiterung nach dem geltenden preußischen und sächsischen Enteignungsrechte) den Beifall der zur Entscheidung berufnen Stellen, in letzter Linie also der ordentlichen Gerichte, finden würden. Es ist doch eine so verzwickte und verwickelte juristische Materie, daß andre Auslegungen, besonders unter dem Drucke der sonst eintretenden Folgen und Umwälzungen an sich als sehr wohl denkbar erscheinen. Es gilt hier, wenn auch natürlich mit den nötigen Veränderungen, dasselbe, was wir oben bei der Enteignung an sich in dieser Beziehung gesagt haben. Stellen wir uns aber vor, daß wirklich auf Grund des geltenden Enteignungsrechtes der Grundsatz der Nichtentschädigung der erst durch die Stadterweiterung hervorgebrachten Werte allgemeiner zur Anerkennung und Durchführung käme, so scheint uns, daß leicht eine schier unerträgliche Unsicherheit und Ungewißheit über die Landwerte einreißen könnte. Den reinen landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Wert zugrunde zu legen, würden die zur Entscheidung berufnen Stellen doch Bedenken tragen, die hochgeschraubten Werte der bisherigen Bemessung aber können und sollen auch nicht mehr angewendet werden. So würde man im Dunklen tappen und die Folge würde u. a. die schon früher

erwähnte, in solchem Falle eintretende Abgeneigtheit vieler Gemeinden usw. sein, sich unter solchen Umständen auf umfangreichere Enteignungen einzulassen. Als durchführbarer und gerechter Ausweg erscheint uns da die Stadterweiterungstaxe!

Auf der andren Seite vermögen wir uns aus den schon früher dargelegten Gründen, die nach wie vor ihr Gewicht behalten, für eine alsbaldige, obligatorische und allgemeine Einführung der Stadterweiterungstaxe nicht zu erwärmen, sondern halten zunächst die freiwillige Einführung in dem früher dargelegten Sinne für das richtige.

Fassen wir danach zusammen, was uns denn nun betreffs Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe eigentlich zurzeit praktisch erstrebenswert erscheint, so ist es folgendes:

Unzweifelhaft ist zunächst energisch und umfassend der Versuch zu machen, schon auf Grund des geltenden Enteignungsrechtes die Enteignung in unsrem Sinne für die öffentliche Stadterweiterung anzuwenden und bei der Festsetzung der Entschädigungen den oben besprochnen Grundsatz der Nichtentschädigung der erst durch die Stadterweiterung selber geschaffnen Werterhöhungen zur Anerkennung und Durchführung zu bringen. Zugleich aber ist mit aller Kraft die allgemeine Einführung eines festen und sicheren Rechts zur Enteignung in unsrem Sinne für die Zwecke der öffentlichen Stadterweiterung durch Gesetzesänderung zu erstreben und ebenso die fakultative, die freiwillige Einführung der Stadterweiterungstaxe, was ebenfalls eine Gesetzesänderung voraussetzt. Die obligatorische, die allgemeine Einführung der Stadterweiterungstaxe mag dagegen einer etwas späteren Zeit vorbehalten bleiben.

Endlich möchten wir diesen Abschnitt nicht schließen, ohne nachdrücklich darauf hinzuweisen, daß die in ihm vertretenen Gedanken nicht etwa nur in der Studierstube des Verfassers an dem berühmten „grünen Tische" ausgeheckt worden sind, sondern daß sie mehr oder minder auch von zahlreichen andren Männern geteilt werden, und zwar solchen, denen viele eine größere Autorität als dem Verfasser dieses Buches zuschreiben werden. Die Gewalt der Tatsachen und Bedürfnisse ist eben zu groß, als daß sich nicht mehreren übereinstimmend die gleichen Folgerungen aufdrängen sollten.

Hören wir zunächst einige Stimmen über das Enteignungsrecht! In seinem Vortrage*) über „Die sozialen Aufgaben der deutschen Städte" auf dem ersten Deutschen Städtetage 1903 sagte Oberbürgermeister Adickes-Frankfurt a. M. u. a. folgendes (s. 32/33):

„. . . Daß übrigens die Übelstände des städtischen Wohnungswesens nicht

*) Leipzig, Duncker & Humblot, 1903.

nur durch Ausdehnung des öffentlichen Eigentums bekämpft werden können, vielmehr starke Beschränkungen des Privateigentums im Interesse der Allgemeinheit notwendig sind, ist mehr und mehr zur allgemeinen Überzeugung aller Nicht-Interessierten geworden. Die Auferlegung von Bebauungsplänen und baupolizeiliche Beschränkungen der baulichen Ausnutzung sind von allen Seiten als notwendig anerkannt, und ein großer Teil der englischen Übelstände beruht eben darauf, daß früher baupolizeiliche Vorschriften in unsrem Sinne nicht vorhanden waren. Allein auch sie erweisen sich, so wichtig sie auch sind, mehr und mehr als ungenügend, um die Grundstücksspekulation zu hindern, die Schäden des monopolartigen Charakters des städtischen Grundeigentums zu beseitigen und die jede gesunde Bautätigkeit ausschließende wilde Steigerung der Grundstückspreise niederzudrücken.

Um durch Bildung baufertiger Grundstücke den Markt zu erweitern und die Preise zu regulieren, sind auf Andringen der Städte bereits gesetzliche Bestimmungen über zwangsweise Umlegungen erlassen, und immer wieder erhebt sich die Forderung, unter Umständen auch die Enteignung unbebauten Landes zum Zwecke der Errichtung von Wohngebäuden ebenso wie für Eisenbahnen, Straßen, Kirchhöfe u. a. m. zuzulassen, da die gute Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses im allgemeinen Interesse mindestens ebenso wichtig sei, wie die Fürsorge für die Verstorbenen und das Fahren auf der Eisenbahn. . . ."

In einer Denkschrift des Mannheimer Oberbürgermeisters Beck 1906 an den Stadtrat von Mannheim über „Die Mannheimer Wohnungsfrage und die Bau- und Bodenpolitik der Stadtgemeinde" lesen wir auf S. 22 nachstehendes:

„. . . Nach den Erfahrungen der Gemeinden bedarf das Ortsstraßenrecht einer durchgreifenden Reform im Sinne weitgehender Einschränkungen der Privatrechte am Grund und Boden zugunsten des öffentlichen Interesses. Diese Beschränkung ist bedingt einmal durch die Verschiebung im Charakter des Grundeigentums, die sich in der fortschreitenden Verdrängung des Urbesitzes durch die Spekulation kund gibt, sodann durch die außerordentlichen Wertsteigerungen des Geländes infolge der verschiedenen — die Erschließung derselben bezweckenden und fördernden — Maßnahmen der Gemeinde, für welche der bisherige Kostenbeitrag nur ein ungenügendes Äquivalent gewährt, namentlich aber durch die Notwendigkeit einer umfassenden und planmäßigen, durch die Sonderinteressen des Privatbesitzes vielfach behinderten Wohnungsfürsorge. . . ."

Zu diesen großen Praktikern gesellen sich angesehene Männer der Wissenschaft. In dem schon früher von uns angeführten Vortrage über „Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde"*) sagt der bekannte Leipziger Volkswirt Professor Bücher:

„. . . Ich halte die bestehenden Übelstände für so groß und schwer, daß

*) Leipzig, Verlag Dr. Seele & Co. 1898. S. 16.

ich zu ihrer Beseitigung geradezu die Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesamten für Bauzwecke geeigneten Boden für gerechtfertigt halten würde. . . ."

Und der bekannte Wiener Wirtschaftshistoriker und Statistiker Inama Sternegg äußert sich in seiner Schrift „Städtische Bodenpolitik in neuer und alter Zeit"*) u. a. folgendermaßen:

„. . . Eine allgemeine Anwendung des Enteignungsrechtes auf alle Fälle, in welchen das bestehende Privatrecht an Grund und Häusern ein absolutes Hindernis der Geltendmachung anerkannt dringender Bedürfnisse des Städtebaues bildet, wird sich auch bei voller Rücksichtnahme auf den Rechtsschutz des Privateigentums nicht umgehen lassen. . . .

Ein so erweitertes Expropriationsrecht ist also eine notwendige Voraussetzung für die Durchführung eines jeden weiter ausgreifenden Planes einer Straßenregulierung und Bebauung unter den Gesichtspunkten moderner Hygiene, Verkehrs- und Sozialpolitik. Es wird eben deshalb aber auch nicht auf Gebäude und Bauparzellen beschränkt werden können, welche unmittelbar von einem neuen Straßenzuge berührt oder von konkreten Bauverbesserungen getroffen werden. Eine Zonenenteignung, d. h. eine Enteignung auch des Hinterlandes solcher Objekte, ist das Korrelat eines jeden städtischen Bauplanes, der nicht nur auf den Augenblicksbedarf Bedacht nimmt, sondern auch die aus der Regulierung sich später ergebenden Konsequenzen seiner Grundzüge vorschauend in Betrachtung gezogen hat. Und das ist um so mehr berechtigt, ja notwendig, als ja auch der freie Verkehr mit städtischen Liegenschaften und die freie Entfaltung der Bautätigkeit diese Konsequenzen eines städtischen Regulierungsplanes sofort für das privatwirtschaftliche Interesse zieht; die bei einer Straßenregulierung oft sich ergebenden, für Bauzwecke unnötigen aber doch der rationellen Durchführung eines Regulierungsplanes hinderlich im Wege stehenden Parzellen (Schikanierzwickel), die unnatürliche Wertsteigerung solcher Parzellen, welche das städtische Bauamt nicht entbehren aber doch nicht expropriieren kann, aber auch die allgemein auftretende Tendenz zu besondrer Wertsteigerung solcher Objekte, welche durch einen beschlossenen Regulierungs- oder Bebauungsplan bessere Lage und bessere Konjunkturen erhalten, läßt es durchaus gerechtfertigt erscheinen, solche störende Prozesse kurzerhand durch rechtzeitige Geltendmachung des im öffentlichen Interesse gelegenen Expropriationsrechtes abzuschneiden. . . ."

Aber auch Gedanken ähnlich unsrer Stadterweiterungstaxe sind bereits früher ausgesprochen worden, wenn auch ohne derartige Durcharbeitung und Begründung. So lesen wir in dem Büchlein „Kommunale Wohnungspolitik"**) von dem sozialdemokratischen Schriftsteller und Stadtverordneten Paul Hirsch-Charlottenburg auf S. 60 folgendes:

„. . . Daß das Expropriationsrecht der Gemeinden dringend einer Er-

---

*) Wien und Leipzig, Wilhelm Braumüller, 1905. S. 20 und 21.

**) Berlin, 1906, Buchhandlung Vorwärts. 1 M.

weiterung bedarf, darüber herrscht selbst in den Reihen der entschiedensten Gegner der Sozialdemokratie, ja sogar in Regierungskreisen längst kein Zweifel mehr. Natürlich kann es sich dabei nicht um eine formelle Änderung des jetzigen Verfahrens handeln, es kommen vielmehr grundlegende Änderungen in Betracht. Das Ziel einer Reform muß darauf gerichtet sein, daß die Gemeinden das Recht erhalten, all das Gelände zu enteignen, das sie im öffentlichen Interesse, auch zum Zweck der Errichtung von Bauten mit kleinen Wohnungen, zu enteignen wünschen, und daß sie dies Gelände enteignen können unter Festlegung des Wertes nicht nach dem Moment der definitiven Feststellung der Fluchtlinie, sondern nach den Wertverhältnissen vorher und ohne Rücksicht auf die neuen Fluchtlinien. . . ."

Solche Forderungen werden indes nicht nur von sozialdemokratischer Seite erhoben. Im Jahre 1901 hat der preußische Regierungsrat Dr. H. Bingner eine äußerst lesenswerte kurze Schrift veröffentlicht: „Wohnungsfrage und Wohnungspolitik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform"*). Darin finden wir folgende Stelle:

„. . . Es muß gebrochen werden mit der übertriebenen Wertschätzung des Privateigentums an Grund und Boden, welcher nicht als Standort einer dauernden Produktion des Eigentümers (Landwirtschaft oder Gewerbe — also nicht Häuserbau) oder als Wohnstätte des Eigentümers und seiner Familie allein dient, gebrochen mit der römisch-rechtlichen Anschauung, daß aller Besitz einen ohne weiteres in Geld schätzbaren und daher von der Verwertbarkeit als Ware abhängigen Preis habe, daß die beliebige Benutzung des Bodens eine dem Eigentum innewohnende Befugnis sei, daß bei Entziehung des Eigentums — nur zu öffentlichen Zwecken — mindestens der oben bezeichnete Preis, darüber hinaus sogar noch der etwa in Zukunft entgehende Gewinn zu gewähren sei. Dieser Grundsatz soll künftig nur noch in Anwendung kommen, wenn der Boden eines gewerblichen Unternehmens oder eines Familienhauses des Eigentümers (nebst Garten) enteignet werden muß, ein Fall, den das Wohnungsamt möglichst zu vermeiden hat.

Dagegen muß dieses Amt, um eine gedeihliche Wirksamkeit zu entfalten, das Recht erhalten, innerhalb der zur Bebauung zunächst heranzuziehenden Zone alle andren Grundstücke — also nicht nur zu Straßenzwecken — zu enteignen und dafür nur nach Wahl des Eigentümers zu zahlen: entweder den höchsten örtlichen landwirtschaftlichen Ertragswert oder den mindestens 10 Jahre zurückliegenden Erwerbspreis oder den am selben Orte von der Baugenossenschaft für Einfamilienhäuser nach Quadratmetern festgesetzten Bodenpreis, beide letzteren Beträge unter Zusatz der über die gezogenen Nutzungen hinaus während der Besitzzeit gezahlten Hypothekenzinsen. . . ."

Der Begründer der „Deutschen Gemeindezeitung" ferner, der vor einiger Zeit verstorbne bekannte Schriftsteller Dr. Hermann Stolp

*) Berlin, K. Hoffmann, rechtswissenschaftlicher Verlag. S. 20 und 21.

schlug in seiner bisher viel zu wenig beachteten tiefgreifenden Schrift „Die Lösung der Wohnungsfrage usw"*) schon 1888 vor, gewissen Genossenschaften, die er zur Lösung der Wohnungsfrage heranziehen wollte und die er „Gehäuserschaften" benannte, das Enteignungsrecht in folgender Weise zu geben (S. 25):

„. . . Im Falle des durch die vorhandenen Wohnhäuser der Gehäuserschaften nicht zu befriedigenden Bedarfes an Wohnungen erlangen die Gehäuserschaften das Recht auf die Enteignung im Gemeindesbezirk ihres Sitzes belegener unbebauter oder neu zu bebauender Grundstücke zum zeitigen gewerblichen Gebrauchs- oder landwirtschaftlichen Fruchtnutzungswerte derselben. . . ."

Wir sehen also, wir befinden uns mit unsren Forderungen durchaus in angesehener, zum Teil sogar in geradezu glänzender Gesellschaft. Allein noch mehr: wir können uns sogar darauf berufen, daß auch die Praxis bereits da und dort solche Wege wandelt. Von der älteren Zeit, der Zeit vor dem 19. Jahrhundert, wollen wir gar nicht reden, es ist ja bekannt, daß sie in diesen Beziehungen nicht so zimperlich gewesen ist. Aber auch in der neuen Zeit finden wir bereits gewisse Spuren der Verwirklichung unsrer Gedanken. So lesen wir z. B. in dem Buche von Dr. Lindemann (C. Hugo) „Die deutsche Städteverwaltung"**), daß die damalige hessische Bauordnung einen § 14 enthielt, der folgendermaßen lautete:

„Bei Abschätzung von unbebautem, an keiner bestehenden Straße gelegenem Gelände, welches nach dem Bauplane zur Herstellung neu anzulegender Straßen oder Plätze erforderlich ist, kann dasselbe nicht zu dem Werte, welchen es als Bauplatz haben würde, sondern nur so hoch abgeschätzt werden, als es, je nach seiner Beschaffenheit, nach den gesetzlichen Grundsätzen über die Ausmittlung der Entschädigungssumme bei Abtretung von Privateigentum zu öffentlichen Zwecken gewertet werden kann."

Da hätten wir also bereits etwas der Stadterweiterungstaxe Verwandtes, wenn auch nur für das Straßenland selber. Ein umfassender und großartiger Versuch, die modernen Reformgedanken in der Behandlung des städtischen Bodens zur Anwendung zu bringen, wird dagegen, wie es scheint, allerneuestens unter dem Druck einer außerordentlichen Wohnungsnot in Rom gemacht. Dort soll mit einem staatlichen Sondergesetz gegen die Übel der spekulativen Verteuerung des Stadterweiterungsgeländes vorgegangen werden und der Inhalt dieses Gesetzes ist nach der „Bodenreform" vom 20. Juli 1907 kein geringerer als folgender:

---

*) Berlin, Rosenbaum & Hart. S. 25, 33.

**) Stuttgart, Dietz, 1901. S. 348.

„Dieses Gesetz sieht bekanntlich eine Steuer nach dem gemeinen Wert von 30 vom Tausend für unbebauten Boden vor. Der Wert wird durch Selbsteinschätzung bestimmt. Die Stadtgemeinde aber hat das Recht, bei Wohnungsnot die Bauplätze zu dem selbst eingeschätzten Wert zu enteignen."

Wir könnten noch mehr Belege bringen, doch glauben wir, daß es schon mit diesen mehr als genug sein wird.

Doch kommen wir endlich zum Schlusse dieses langen Abschnittes! Wir alle fühlen, daß es höchste Zeit ist, daß endlich etwas Durchgreifendes gegen die fürchterliche Mißhandlung der Volksgesundheit, der Schönheit, der Gerechtigkeit, des sittlichen Gewissens und des Staatswohles geschieht, welche unsre gegenwärtigen städtischen Bodenzustände bedeuten. Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe sind da berufen, uns einen großen Schritt vorwärts zu führen. Durch sie erst wird die Hauptschwierigkeit der ganzen öffentlichen Stadterweiterung, die Landgewinnung, eine sichere und gesunde Grundlage der Lösung gelegt; insbesondre wird durch sie erst für die Gemeinden usw. die Notwendigkeit beseitigt, schon vorzeitig, lange vor der tatsächlichen Verwendung, einen übergroßen, die Gemeindefinanzen oft schwer belastenden Landvorrat zusammenzubringen. Auf der andren Seite braucht man nicht zu fürchten, daß etwa auf Grund des Enteignungsrechtes und der Stadterweiterungstaxe ein unausgesetztes Enteignen und zwangsweises Vertreiben der bisherigen Bodeneigentümer von ihrer Scholle vor sich gehen würde. Es ist vielmehr mit aller Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß allein schon das Vorhandensein der genannten Rechte genügen würde, um nach einer vergleichsweise kurzen Übergangszeit die Gemeinden usw. in den Stand zu setzen in den allermeisten Fällen auf Grund friedlicher, freihändiger Käufe das nötige Land in angemessner Billigkeit zu erwerben. Sollten wir uns nach alledem nicht entschließen können, die genannten Maßregeln zu ergreifen? Für Droschken, Dienstmänner, Fährschiffe und ähnliche vergleichsweise bedeutungslose Dienstleistungen haben wir Taxen. Uns scheint, die Vernunft gebietet, daß wir uns für ein hundertfach wichtigeres Bedürfnis, von dessen gesunder und vernünftiger Befriedigung geradezu unsre Zukunft abhängt, und bei dem wir mindestens ebenso scharf, wenn nicht schärfer in die Hand monopolähnlich gestellter Besitzer gegeben sind, erst recht zu einer solchen Maßregel aufschwingen!

e) Verschiedenes, insbesondre auch Beschaffung der Geldmittel (u. a. staatliche Hilfsfonds).

Wir haben vorstehend die verschiednen Wege, das nötige Land für die öffentliche Stadterweiterung zu beschaffen, durchmustert und die Hoffnung

ist wohl nicht zu kühn, daß es auf ihnen und mit Hilfe der Dezentralisation in der Tat gelingen werde, dieser ersteren und hauptsächlichsten Schwierigkeit für die öffentliche Stadterweiterung Herr zu werden. Dringend wünschenswert ist dazu aber ein einheitliches Zusammenwirken der zur Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung berufnen Stellen unter Führung der Gemeinden und Gemeindeverbände und zwar sowohl in bezug auf das bereits vorhandene wie in bezug auf das für die öffentliche Stadterweiterung erst zu beschaffende Land. Die richtigen Formen und Organisationsgestaltungen für dieses Zusammenwirken ausfindig zu machen und zu entwickeln, ist keine leichte, wohl aber eine sehr lohnende Aufgabe, um so mehr als mit ihr die andre eng zusammenhängt, die Umgebungen der Städte, außerhalb deren eigner Gemarkungen, so zu organisieren und organisatorisch so mit den Städten in der Mitte in Zusammenhang zu bringen, daß sie, soweit nötig, in einheitlicher und ihrer Bedeutung angemessner Weise für die Stadterweiterung, für die Besiedlung und Entwicklung überhaupt der ganzen, durch die Städte in der Mitte gekennzeichneten Komplexe mit verwendet werden können. Man vergleiche hier auch unsre Ausführungen oben S. 467 über den Zusammenhang der Einverleibungsfrage mit der Organisierung unsrer Gemeindeverbände. Schließlich bilden aber auch diese bisher genannten Aufgaben nur Teile, wenn auch außerordentlich wichtige, der großen Gesamtaufgabe die passende äußere Form und Organisation und die passende Verteilung der einzelnen Funktionen zu finden für eine neue große Ära unsrer städtischen Entwicklung überhaupt, die bezeichnet ist durch den Übergang zur öffentlichen Stadterweiterung und zur Dezentralisation. Auf die Lösung dieser großen Aufgabe in diesem Buche näher einzugehen, fühlen wir uns nicht in der Lage. Es gilt hier nur dasselbe, was wir schon oben gesagt haben, daß uns dies ein Feld scheint, für ein besondres Studium und insbesondre für die theoretische und praktische Betätigung erprobter und erfahrener Männer der Verwaltung. Schließlich wird hier wohl überhaupt vielfach erst die Praxis die richtige Lösung finden. Im übrigen haben wir ja einen Anfang zu Lösungsvorschlägen bereits oben in diesem Kapitel mit dem Vorschlage der Gemeindeverbände gemacht und machen einen weiteren, der allerdings gleichfalls zu dem Thema der Gemeindeverbände gehört, mit dem Vorschlage kommunaler Bannkreisorganisationen für die Großstädte und großen Mittelstädte am Ende des nächsten Kapitels.

Eine heikle Frage ist endlich noch die der Beschaffung der Geldmittel. Wenn die Stadterweiterung als öffentliche Aufgabe von öffentlichen Stellen in die Hand genommen wird, so ist selbstverständlich, daß

diese Stellen auch eine Menge Kosten tragen und eine Menge Mittel aufbringen müssen, für welche jetzt die privaten Aufschließenden und privaten Bodenbesitzer zu sorgen haben. Erstens und vor allem müssen dann doch die großen Mittel für den Erwerb des nötigen Landes aufgebracht werden. Allerdings würde diese finanzielle Aufgabe dadurch daß Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe in unsrem Sinne eingeführt werden, sehr erleichtert werden, immerhin wären aber doch auch dann noch große Summen aufzubringen. Auf der andren Seite darf man aber eins nicht vergessen. Die Gemeinden usw. werden sehr häufig, ja wohl meist nicht ohne weiteres auf bare Bezahlung der Baustellen, die sie zur Bebauung austun, rechnen können, sondern sie werden mehr oder minder lange den ganzen oder wenigstens einen großen Teil des Preises kreditieren müssen. Dadurch wird aber natürlich die Summe der von ihnen vorzustreckenden Mittel sehr vergrößert. Außer der Landbeschaffung treffen aber bei der öffentlichen Stadterweiterung natürlich auch die vollen Kosten des Straßenbaues u. dgl. die öffentlichen Stellen und müssen von ihnen ausgelegt werden, während dies jetzt doch nur in einer Minderzahl von Fällen zutreffen dürfte. Ferner werden bei der öffentlichen Stadterweiterung den Gemeinden usw. natürlich oft auch Kosten durch längeres unbebautes Liegenbleiben der fertigen Baustellen erwachsen. Endlich werden wohl auch die öffentlichen Stellen, wenn sie die Stadterweiterung in die Hand nehmen, nicht umhin können, in vielen Fällen den Absatz der Baustellen und ihre Bebauung durch Gewährung von Baugeld zu unterstützen, wie es die heutigen Aufschließenden offenbar auch oft tun; doch wollen wir auf diesen Posten hier nicht weiter Rücksicht nehmen, weil wir auf diese Angelegenheit im Rahmen dieses Kapitels etwas später zurückkommen.

Wie wäre nun dieser gegen heute so stark vergrößerte Bedarf an Geldmitteln zu decken? Diese Frage muß erhoben werden, trotzdem ja natürlich die Gemeinden usw. die ihnen aus der Stadterweiterung erwachsenden Unkosten mit der Zeit völlig wieder hereinbekämen, weil diese Mittel eben doch zunächst einmal flüssig zu machen und vorzustrecken sind. Es ist ja nun freilich immer der Ausweg vorhanden, den finanziellen Bedarf, soweit er nicht aus den laufenden Mitteln bestritten werden kann, durch Anleihen der Gemeinden usw. aufzubringen. Aber bei der ohnedies vorhandnen starken Anspannung des kommunalen Kredits wird dies doch seine Schwierigkeiten haben und ein nicht so ganz kleines Hindernis bilden, die Gemeinden usw. überhaupt zu der Politik der öffentlichen Stadterweiterung zu bewegen. Man wird daher gut tun, sich immerhin nach andren Auswegen umzusehen.

Da ist nun zunächst einmal zu sagen, daß ein Teil der Kosten der öffentlichen Stadterweiterung ja nicht die Gemeinden und Gemeindeverbände treffen würde, sondern andre öffentliche oder halb-öffentliche Stellen. Nach unsrer Meinung soll ja die öffentliche Stadterweiterung durchgeführt werden nicht durch die Gemeinden und Gemeindeverbände allein, sondern unter ihrer Führung auch noch durch mannigfache andre Stellen: den Fiskus, Baugenossenschaften, gemeinnützige Baugesellschaften, Siedlungsgesellschaften usw. usw. Diesen Stellen würden zum großen Teil besondre Geldquellen zur Verfügung stehen und jedenfalls wollen wir uns mit der Sorge, wie diese Stellen die nötigen Geldmittel für die von ihnen übernommenen Teile der öffentlichen Stadterweiterung aufbringen, hier nicht abgeben, sondern uns auf die Gemeinden und Gemeindeverbände beschränken. Für diese aber möchten wir hier, ohne daß wir annehmen, den Gegenstand damit zu erschöpfen, nur folgende Wege nennen:

Erstens erscheint es doch recht wohl denkbar, die Tätigkeit der privaten Banken für die hier vorliegenden Zwecke — Beleihung des erworbnen Landes, Vorstreckung der Straßen- und sonstigen Aufschließungskosten, etwa gegen amortisierbare Renten u. dgl. m. — heranzuziehen, auszubilden und für die Gemeinden und Gemeindeverbände nutzbar zu machen. Betreibt doch, wie wir oben S. 142 erwähnt haben, z. B. die Mitteldeutsche Bodenkreditanstalt die Vorstreckung der Straßenkosten gegen Auflegung solcher Renten auf die betreffenden Grundstücke schon seit längeren Jahren als selbständigen Geschäftszweig.

Zweitens ist der in der letzten Zeit aufgetauchte Gedanke der Beachtung wert, es möchten die Gemeinden sich zusammentun und zum Zwecke der Begebung ihrer Anleihen und überhaupt der vorteilhaften Deckung ihres Geldbedarfes usw. eigne kommunale Banken gründen.

Drittens wäre in Betracht zu ziehen, ob nicht der Staat, vielleicht auch die Provinzen ihrerseits Banken für unsre Zwecke hier gründen, bzw. soweit solche Provinzialbanken u. dgl. schon bestehen, sie in den Dienst dieser Zwecke stellen sollten. Die Königl. Sächsische Landeskultur-Rentenbank z. B. gibt ja, wie wir schon oben S. 142 mitteilten, unter gewissen Voraussetzungen Kapital zur Deckung der Kosten neuer bauplanmäßiger Straßen in den Städten und sonstigen Ortschaften Sachsens, wofür sie sich durch Auflegung von Renten auf die betreffenden Grundstücke bezahlt macht. Es würde nur darauf ankommen, diese Tätigkeit entsprechend auszubauen. Im übrigen kommen wir auf den Gedanken solcher staatlicher oder provinzieller Banken später

unter dem Gesichtspunkte der Gewährung von Baugeld u. dgl. von öffentlicher Seite nochmals zu sprechen. Sollten solche Banken zur Entstehung kommen, so würden vielleicht sie am besten auch die hier in Rede stehenden Funktionen übernehmen.

Viertens endlich möchten wir nun hier mit allem Nachdruck noch einen Vorschlag machen. Die Einleitung einer gründlichen Reform unsrer Stadterweiterung, der energische Angriff auf die so entsetzlichen Übelstände auf dem Gebiete der städtischen Bodenfrage sind für uns in Deutschland von so entscheidender Wichtigkeit, daß sich dafür finanzielle Opfer auch des Staates in größerem Umfange ohne weiteres rechtfertigen. Wir machen deshalb hiermit den Vorschlag, daß die einzelnen Bundesstaaten, eventuell auch das Reich, oder unter Mithilfe des Reiches, je einen größeren Fonds bereitstellen, um aus ihnen Gemeinden, Gemeindeverbänden und sonstigen Stellen, welche die öffentliche Stadterweiterung in die Hand nehmen, Darlehen zur Bestreitung der Kosten, insbesondre aber zum Landerwerb zu gewähren. Natürlich dürften diese Fonds nicht klein sein; für Preußen z. B. stellen wir uns vor, daß der Fonds von Anfang an mit etwa 100 Millionen Mark auszustatten wäre, wenn diese natürlich auch nur nach und nach flüssig gemacht werden würden. Die Darlehen wären unsres Erachtens etwa mit 3/4 Proz. zu amortisieren, dagegen müßte die laufende Verzinsung unter dem landesüblichen Zinsfuße, sagen wir auf etwa 2 1/2 Proz. festgesetzt werden, um die Gemeinden usw. möglichst zum Erwerb von Land u. dgl. anzureizen. Die ein bis anderthalb Millionen Mark, die z. B. Preußen bei einem Fonds von 100 Millionen jährlich auf diese Weise etwa an Zinsen verlöre, ständen in keinem Verhältnisse zu dem außerordentlichen Nutzen dieses Opfers. Denn es kann wohl keinem Zweifel unterliegen, daß die Politik des öffentlichen Landerwerbs und der öffentlichen Stadterweiterung durch die Gemeinden usw., wenn diesen letzteren Stellen die Sache so wirksam erleichtert würde, sehr bald einen außerordentlichen Aufschwung nehmen würde.

Kurz, uns scheint, an der Beschaffung der Geldmittel brauchte die Sache nicht zu scheitern. Auch hier heißt es wie unsres Erachtens bei der Landbeschaffung für die öffentliche Stadterweiterung überhaupt und wie schließlich bei so zahllosen Dingen in der Welt: wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg!

Drittens: **Die Verwertung des Landes.**

Beati possidentes — glücklich die, die im Besitz sind! Das können wir nun auch von den Trägern der öffentlichen Stadterweiterung sagen. Sie sind nun, nehmen wir an, auf Grund der in dem ganzen voran-

stehenden Abschnitte geschilderten Operationen im Besitze des nötigen Landes. Durch einheitliche Zusammenfassung des vorhandenen, durch freihändigen Erwerb von neuem Lande, nötigenfalls durch Anwendung der Enteignung, wobei die Stadterweiterungstaxe vor Überteuerung schützt, sind sie in diesen Besitz gelangt, und nun heißt es jeweils, das Land richtig verwerten.

Das, was da nötig ist, ist selbstverständlich zunächst die Schaffung eines angemessnen Planes für die Bebauung usw. des Landes und die Zurichtung des Landes diesem Plane gemäß durch Straßenbau und Zergliederung in einzelne Baustellen, also die Aufgaben, die wir schon oben S. 462 unter 2 und 3 genannt haben. Diese Aufgaben sind nun bei der öffentlichen Stadterweiterung im allgemeinen von denselben Stellen, welche überhaupt als Träger dieser in Betracht kommen, zu lösen, vor allem also von und unter Führung der Gemeinden und Gemeindeverbände. Wir vermögen keinen Umstand zu sehen, der speziell diese beiden letzteren Stellen hindern könnte, diese Aufgaben mindestens ebenso gut zu lösen, wie sie jetzt unter der privaten Stadterweiterung gelöst werden. Ja, es ist beinahe mit Sicherheit anzunehmen, daß sie unter den Umständen der öffentlichen Stadterweiterung sich viel einfacher und viel befriedigender lösen lassen würden als jetzt. Man vergleiche hierzu unsre Ausführungen oben S. 326—29 und 345—349. Im übrigen wird natürlich auch hier wieder wie bei der Landbeschaffung und bei der öffentlichen Stadterweiterung überhaupt ein gesichertes, einheitliches Zusammenwirken der verschiednen Träger der öffentlichen Stadterweiterung vorausgesetzt.

Sind nun auch die eben genannten Aufgaben erfüllt, so gilt es, das Land, soweit es nicht etwa zu öffentlichen Anlagen und dergleichen Verwendung finden soll, der Bebauung zuzuführen. Der Leitstern hierbei muß natürlich, wie bei der öffentlichen Stadterweiterung überhaupt, der sein, den am Anfange dieses Kapitels aufgestellten Grundforderungen, speziell den drei ersten, zu genügen. Das würde heißen:

erstens, daß die durch die öffentliche Stadterweiterung eingeleitete und ermöglichte weitgehende Befriedigung der Rücksichten der Gesundheit, Zweckmäßigkeit, Schönheit usw. der städtischen Besiedlung nun auch auf der Stufe der Bebauung gewahrt und dauernd eingehalten wird;

zweitens, daß ebenso die durch die öffentliche Stadterweiterung gewonnene Billigkeit des Grund und Bodens nun auch in den Preisen der Häuser, Wohnungen usw. entsprechend zum Ausdruck kommt, und zwar auch dauernd, und

drittens, daß die mit der Zeit eintretende natürliche Wert-

steigerung des durch die öffentliche Stadterweiterung beschafften Landes möglichst für die Allgemeinheit nutzbar gemacht wird.

Um diese Ziele bei der Überführung des Landes an die Bautätigkeit und darüber hinaus für dauernd zu erreichen, stehen nun der öffentlichen Stadterweiterung verschiedne Möglichkeiten offen, deren kurz gefaßte Erörterung uns über die richtige Verwertung des Landes belehren wird.

Die erste Möglichkeit besteht darin, daß das Land, wenn auch mit einigen Auflagen, so doch in der Hauptsache frei und zu beliebiger Verfügung an Bauunternehmer oder sonstige Bauende verkauft wird. Die Auflagen, an die wir denken, könnten etwa zum Inhalt haben die Bedingung alsbaldiger Bebauung, Genehmigung der Baupläne durch die Gemeinde oder eine derartige Stelle, Beschränkungen in dem Grade der baulichen Ausnutzung des Landes u. dgl. m.; vor allem aber wäre streng darauf zu halten, daß das Land nicht in Hände kommt, die es als Mittel, der Bodenpolitik der öffentlichen Stadterweiterung entgegenzuarbeiten, benutzen. Man fühlt allerdings ohne weiteres, daß dies System der Landverwertung grundlegende Mängel hat, trotzdem aber möchten wir es, unter der Voraussetzung der Herrschaft der öffentlichen Stadterweiterung, nicht in dem Grade verdammen, wie es jetzt in der Regel geschieht. Der Einwand, der jetzt gegen diese Art Verwertung erhoben wird, geht dahin, daß wenn man das Land in dieser Weise ohne einen dauernden Obereinfluß der Gemeinde oder dergleichen aus der Hand gibt, — daß dann also dringendste Gefahr bestände, daß das Land in ganz unzulässiger Weise durch die Bebauung und Besiedlung verwendet werden würde; vor allem aber, daß die Erwerber es in absehbarer Zeit zu sehr erhöhten Preisen wieder veräußern würden, und daß somit diesen ein unverdientes Geschenk auf öffentliche Kosten gemacht würde. Dieser Einwand trifft ja auch unter den gegenwärtigen Verhältnissen offenbar zu. Solange die Gemeinden usw. wie bisher bestenfalls nur einen kleinen Teil des Bedarfes an Baustellen in unsren Städten decken, weitaus der größte Teil dieses Bedarfes aber nach wie vor auf dem so fabelhaft teuren Wege der üblichen privaten Stadterweiterung befriedigt wird, wird immer ein hoher Preis für Baustellen im allgemeinen in den betreffenden Städten bestehen und damit der fast unwiderstehliche Anreiz für die in den Besitz der billigen öffentlichen Baustellen Gelangten gegeben sein, diese Baustellen oder die Häuser, die auf ihnen errichtet worden sind, dem allgemeinen hohen Baustellenwerte entsprechend zu hohen Preisen zu vermieten oder zu verkaufen und überhaupt den Grund und Boden seinem hohen Werte entsprechend intensiv auszunutzen. Anders steht die Sache

aber doch, wenn wir uns die öffentliche Stadterweiterung, noch dazu ausgerüstet mit Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe, als das durchaus Herrschende vorstellen. Hier würde nicht ein kleiner Teil, sondern fast die ganze Summe der überhaupt nötigen Baustellen zu den niedrigen Preisen der öffentlichen Stadterweiterung abgegeben, und die Baulustigen könnten jederzeit ihren Bedarf aus dieser billigen Quelle befriedigen. Die Folge aber wäre natürlich, daß, soweit nicht besondre Vorzüge eine sozusagen natürliche Grundrente auf den einzelnen Grundstücken bedingen, niemand für eine Baustelle oder ein Haus in den Außengegenden mehr zahlen würde als diesem allgemeinen niedrigen Baustellenpreise entspricht, und auch die Mietwerte der Wohnungen usw. in diesen Gegenden müßten sich im allgemeinen danach einstellen; ebenso würde auch der Drang, das Land seinem hohen Werte gemäß durch dichte Bebauung usw. auszunutzen, entsprechend nachlassen.

Die Sache sieht sich also unter der Voraussetzung der wirklichen Herrschaft einer rationellen öffentlichen Stadterweiterung wesentlich anders an. Trotzdem möchten wir auch unter dieser Voraussetzung dem System des freien und annähernd bedingungslosen Verkaufes der durch die öffentliche Stadterweiterung beschafften Baustellen im allgemeinen nicht weiter das Wort reden, als die Unmöglichkeit der Anwendung andrer Formen der Landverwertung gebietet.

Zunächst ist es sehr wahrscheinlich, daß die öffentliche Stadterweiterung auch innerhalb des einzelnen Ortes doch nur allmählich und nach und nach wird zur Herrschaft gelangen und die private verdrängen können. Wir werden demgemäß in diesen Fällen auch noch auf längere Zeit mit der Möglichkeit oder vielmehr der hohen Wahrscheinlichkeit rechnen müssen, daß die hohen Preise dieser privaten Stadterweiterung einen verderblichen Einfluß auf die Preise und die Ausnutzung der durch die öffentliche Stadterweiterung beschafften billigen Grundstücke ausüben würden, wenn hiergegen nicht besondre Vorkehrungen getroffen werden. Es kommt hinzu, daß doch auch die Anschauungen und Ansprüche in bezug auf unser ganzes städtisches Siedlungswesen nur allmählich sich ändern können. Auch in der weiteren Beziehung noch ist der freie und bedingungslose Verkauf ungenügend, als die Gemeinden usw. damit auch die künftigen Wertsteigerungen der Grundstücke aus der Hand geben, welche selbst bei vollständig durchgeführter und die Baustellen sehr billig liefernder öffentlicher Stadterweiterung auf Grund der natürlichen Grundrentenbildung mit dem weiteren Anwachsen der Städte doch zu erwarten sind. Endlich erscheint es dringend wünschenswert, zur dauernden Beeinflussung der neu zur Entstehung kommenden Bauquartiere im Interesse ihrer Gesundheit,

Zweckmäßigkeit, Schönheit, Billigkeit usw. wenn möglich noch stärkere Mittel in die Hand der Öffentlichkeit zu legen, als dies durch Bauordnung und Bebauungsplan und den indirekten Einfluß der öffentlichen Stadterweiterung geschehen kann; insbesondre für die nächsten Jahrzehnte, bis neue gesündere Gewohnheiten und Anschauungen in unsrem städtischen Siedlungswesen platzgegriffen haben, ist dies sehr zu wünschen.

Wir werden also nach Formen suchen müssen, um das durch die öffentliche Stadterweiterung beschaffte Land an die Bautätigkeit zu überführen und doch dabei noch auf lange hinaus oder überhaupt für dauernd unter einem besondren, starken Obereinflusse der die öffentliche Stadterweiterung regulierenden Stellen, also vor allem der Gemeinden und Gemeindeverbände, zu halten. Der Frage, ob solche Formen möglich sind, und wie sie beschaffen sein müssen, stehen wir jetzt gottlob nicht mehr so rat- und hilflos gegenüber wie noch vor etwa 10 Jahren. Durch die zunehmenden Landerwerbungen unsrer Städte ist die Frage, wie denn nun das so erworbne Land zu verwerten sei, ohne daß man es frei allen Mißbräuchen ausliefere, schon seit Jahren brennend geworden und auf die Stufe praktischer Behandlung gelangt. Und da haben sich denn immerhin einige Formen als brauchbar bisher herausgestellt und entwickelt. Wir verweisen da insbesondre auf den ausgezeichneten Vortrag*), den der Beigeordnete der Stadt Essen, Dr. Wiedfeldt, im November 1906 auf der VIII. Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens über „Städtische Bodenpolitik. Die Verwertung des kommunalen Grundbesitzes" gehalten hat; und dem wir uns im folgenden großenteils anschließen. Drei Formen sind da gegenwärtig zu nennen:

1. Die einfache Verpachtung des Geländes. Sie kommt zwar, da nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche die Dauer der Pacht auf 30 Jahre beschränkt ist, für Wohnungsbauten usw. kaum in Betracht, wohl aber für Geschäfts- und andre Zwecke, bei denen nur leichte oder auch gar keine Bauten erforderlich sind, z. B. für Magazine, Gärten, Lager- und Gewerbsplätze. Sie ist z. B. in Mannheim umfangreich auf städtischem Lande zur Anwendung gekommen.

2. Das Erbbaurecht. Eine nähere Auseinandersetzung seines rechtlichen Charakters und seiner Einrichtungen können wir uns hier versagen, da wir die Kenntnis davon bei unsren Lesern voraussetzen dürfen. Nur ganz im allgemeinen sei bemerkt, daß bei Anwendung

*) Zu beziehen vom Rhein. Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Düsseldorf, Adersstr. 1.

dieser Rechtsform das eigentliche Eigentum bei der das Erbbaurecht verleihenden Stelle, den Gemeinden usw., verbleibt, während der Erbbaunehmer auf lange Zeit ein weitgehendes dingliches und namentlich zur Bebauung berechtigendes Recht an den betreffenden Grundstücken erhält; weiter, daß nach mehr oder minder langer Frist das Erbbaurecht erlischt und die unter dieser Rechtsform auf den betreffenden Grundstücken errichteten Gebäude an den Erbbaugeber fallen, und daß es möglich ist, dem Erbbaunehmer alle möglichen Bedingungen betreffs Bebauung und Benutzung der Grundstücke und namentlich auch betreffs der Preise der Wohnungen usw. aufzuerlegen. Danach erscheint es für die Träger der öffentlichen Stadterweiterung an sich sehr wohl möglich, mit Hilfe des Erbbaurechts den nötigen Einfluß in bezug auf Gesundheit, Zweckmäßigkeit, Schönheit und Billigkeit der Besiedlung nun auch auf der Stufe der Bebauung dauernd auszuüben. Da außerdem, wie eben erwähnt, im allgemeinen die in Erbbaurecht ausgetanen Grundstücke nach wenn auch längerer Zeit an den Erbbaugeber wieder zurückfallen und damit natürlich auch die inzwischen eingetretne Wertsteigerung, so wäre auch der Forderung, diese Wertsteigerung möglichst für die Allgemeinheit zu gewinnen wenigstens zum guten Teile genügt. Es scheint aber, daß infolge verschiedner, hier nicht näher auseinanderzusetzender Umstände diese Reform praktisch doch nur eine recht beschränkte Anwendbarkeit besitzt und in der Hauptsache nur für Baugenossenschaften, gemeinnützige Baugesellschaften u. dgl. und einen ganz bestimmten, engen Kreis von Privatpersonen in Betracht kommt.

3. Das Wiederkaufsrecht. Es ist, was sein Name besagt, das Recht für den Verkäufer, die betreffende Sache wieder vom Käufer zu kaufen, der verpflichtet ist, sie ihm wieder abzutreten, und zwar im Zweifelsfalle zu dem ursprünglichen Verkaufspreise. Es stützt sich auf die §§ 497—503 des Bürgerlichen Gesetzbuches und kann, wie Dr. Wiedfeldt mitteilt, durch eine Vormerkung im Grundbuche gesichert werden. Für die Zwecke der städtischen Bodenpolitik ist diese Rechtsform vor allem oder gar ausschließlich bisher angewandt und entwickelt worden von der Stadt Ulm unter ihrem Oberbürgermeister v. Wagner, der sich damit ein großes Verdienst erworben hat. Das Recht, die betreffenden, zur Bebauung verkauften Grundstücke zu dem ursprünglichen Verkaufspreise wieder zu kaufen, kann nun für die Gemeinden usw. nicht bloß auf sehr lange Fristen ausgemacht, sondern es kann das Eintreten dieses Rechtes auch für den Fall des Vorhandenseins der verschiedensten Umstände festgesetzt werden. Auf diesem Wege lassen sich denen, welche Grundstücke von den Gemeinden usw. zur Bebauung erwerben, sehr wohl Bedingungen betreffend die bauliche Gestaltung der

Grundstücke, die Mietpreise, die Benutzung der Wohnungen u. dgl. m. auflegen, deren Erfüllung durch die drohende Gefahr gesichert ist, daß im Übertretungsfalle Wiederkauf zu dem ursprünglichen Preise eintritt. Auch die Wertsteigerung läßt sich mit Hilfe dieses Wiederkaufsrechtes wenigstens zum guten Teile für die Allgemeinheit gewinnen, und so dürfte diese Form doch so ziemlich den verschiednen zu stellenden Ansprüchen genügen. Ein großes Bedenken bleibt freilich auch hier, wie weit diese Rechtsform praktisch anwendbar sein wird, namentlich angesichts der mit ihr für die hypothekarische Beleihung offenbar verbundnen Schwierigkeiten.

Außer diesen drei bisher erprobten Formen lassen sich höchst wahrscheinlich schon im geltenden Rechte noch weitere finden, mit denen man das gleiche Ziel erreichen kann, z. B. etwa das Rentengut. Im übrigen ist der Gedanke nicht von der Hand zu weisen, durch eine eigne gesetzgeberische Aktion eine besondre Rechtsform für die hier vorliegenden Bedürfnisse zu schaffen, oder aus den bestehenden Formen heraus zu entwickeln. Wir haben diesen Gedanken schon im Jahre 1898 öffentlich zur Diskussion gestellt und dabei den Namen „Bauleihe“ für das zu schaffende Rechtsinstitut in Vorschlag gebracht.

Aber nicht nur in der Form, in der das Land der öffentlichen Stadterweiterung zur Bebauung ausgetan wird, darf man die Möglichkeit suchen, die oben skizzierten Ziele der öffentlichen Stadterweiterung zu erreichen, sondern es kommt in hohem Grade auch darauf an, in wessen Hände Bau und Besitz der Häuser gelegt werden. Der private für den Markt arbeitende Bauunternehmer und der private Besitzer größerer Zinshäuser, die unter unsren gegenwärtigen Verhältnissen so weithin das Feld beherrschen, haben naturgemäß in erster Linie ihr Gewinninteresse im Auge und werden daher in ihrer ganzen Haltung vielfach mit den von der öffentlichen Stadterweiterung für die neuen Bauquartiere verfolgten Rücksichten in Konflikt geraten; auch werden sie sich aus demselben Grunde nur ungern in die eben auseinandergesetzten gebundnen Formen des Grund- und Hausbesitzes finden. Anders aber bei gewissen andren Klassen von Haus- und Grundbesitzern z. B. bei den Besitzern von Einfamilienhäusern, bei Baugenossenschaften u. dgl. Hier herrscht von vornherein eine viel größere Übereinstimmung mit den dauernden Zielen der öffentlichen Stadterweiterung und hier wird es auch viel leichter sein, die eben erwähnten gebundnen Formen der Verwendung des öffentlichen Landes zur Anwendung zu bringen. Eine wahrlich nicht wenig wichtige Möglichkeit zur Durchsetzung der oben genannten Ziele wird also auch darin bestehen, das Auftreten und die Ausbreitung dieser zweiten Klasse von Bautätigkeit und Grund-

besitz so sehr wie nur irgend möglich zu fördern und so die den Zielen der öffentlichen Stadterweiterung ungünstigen Arten von Bautätigkeit und Grundbesitz zurückzudrängen.

Hierfür bestehen denn auch keineswegs geringe Aussichten.

Zunächst einmal ist darauf zu rechnen, daß unter der öffentlichen Stadterweiterung mit ihrem billigen Lande der private Bestellungsbau, die Errichtung von Kleinhäusern vorwiegend für den eignen Gebrauch der Besteller und versehen mit Garten oder Gärtchen einen ganz andren Umfang gewinnen würde als bisher. Was jetzt diese Form der Bautätigkeit und des Hausbesitzes bei uns hindet, sind doch vor allem unsre unsinnigen Bodenpreise und die fielen ja dann mehr und mehr weg. Weiter läßt sich ein starkes Aufblühen der Bautätigkeit der Baugenossenschaften, gemeinnützigen Baugesellschaften u. dgl. erwarten. Auch hier bilden jetzt doch die teuren Landpreise ein Hindernis, dessen Wegfall gewaltig anreizend und fördernd wirken müßte. Stellen wir uns zugleich vor, daß andrerseits die private spekulative Bautätigkeit unter den neuen Verhältnissen wohl öfters in ein gewisses Stocken geraten würde, so leuchtet ein, daß noch ein weiterer besondrer Anlaß gegeben wäre, Abhilfe auf dem nun so erleichterten Wege der Baugenossenschaften gemeinnützigen Baugesellschaften u. dgl. zu suchen. Mit der Deckung eines erheblichen Bruchteiles des Bedarfes an neuen Häusern, Wohnungen usw. durch genossenschaftliche u. dgl. Tätigkeit ist aber um deswillen zu rechnen, als wir es in der Zukunft und namentlich im Gefolge der öffentlichen Stadterweiterung und Dezentralisation vermutlich keineswegs nur mit den bisherigen Arten von Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften zu tun haben werden, sondern auch mit noch andren, viel größeren Unternehmungen: Siedlungsgenossenschaften, Gartenstadtunternehmungen u. dgl. Endlich können auch die Gemeinden selber, kommunalen Stiftungen, die Gemeindeverbände, der Fiskus usw. wenn auch längst nicht den gesamten Bedarf der hier in Rede stehenden Bautätigkeit, so doch immerhin einen Teil davon übernehmen.

Es leuchtet aber ein, daß wie wir schon oben erwähnt haben, all diese verschiednen hier eben angeführten Arten von Bauenden und Hausbesitzern für die Erreichung der dauernden Ziele der öffentlichen Stadterweiterung ein viel günstigeres Feld bieten als der spekulative Bauunternehmer und der Besitzer größerer Zinshäuser gegenwärtig. Die dauernde Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Schönheit der betreffenden neuen Bauanlagen liegen ohnehin im Interesse und in der Absicht der Besitzer kleiner Einzelhäuser vorwiegend für den eignen Gebrauch und namentlich in dem der Baugenossenschaften usw. und der Gemeinde,

Gemeindeverbände u. dgl. als Hausbesitzer; und ebenso ist es, zum großen Teile wenigstens, auch mit der möglichsten Billigkeit der Häuser und Wohnungen in diesen Bauanlagen. Die mit der Zeit eintretende natürliche Wertsteigerung der Grundstücke würde zwar gewiß auch diese Arten von Bauenden und Hausbesitzern gern ungeteilt für sich behalten, aber sie werden sich in etwaige Abtretungen da auf alle Fälle doch leichter finden als der sozusagen gewerbsmäßige Hausbesitzer. Unter diesen Umständen ist dann auch, wie gleichfalls schon oben erwähnt, ein bereitwilligeres Eingehen auf die gebundnen Formen der Überlassung öffentlichen Landes bei diesen Arten von Bauenden und Hausbesitzern zu erwarten.

Im übrigen darf man die hier empfohlene Begünstigung und Ausbreitung der eben erwähnten Arten von Bauenden und Hausbesitzern nicht etwa verwechseln mit einer Verdrängung des privaten Baugewerbes durch einen halb oder ganz öffentlichen Betrieb. Das wäre nicht der Fall. Die Privatleute sowohl, die sich vorwiegend für eignen Gebrauch ein Haus bauen, wie die Baugenossenschaften, gemeinnützigen Baugesellschaften usw., ja in der Hauptsache gewiß auch die Gemeinden, kommunalen Stiftungen, Gemeindeverbände u. dgl. würden sich für den eigentlichen Bau ja doch des privaten Baugewerbes bedienen; es träte nur in weitem Umfange der so viel solidere Bestellungsbau durch zahlungsfähige Elemente an die Stelle des jetzt vorhandnen Spekulationsbaues, und das wäre gewiß kein Schade für das Baugewerbe, sondern vielmehr ein großer Segen. Auch das darf man nicht einwenden, daß der private Hausbesitz zerstört würde. Der Eigenbau der Gemeinden usw. und die Entfaltung der Baugenossenschaften und ähnlichen Körperschaften würden ihn ja allerdings beeinträchtigen, aber der Bau vieler kleiner Eigenhäuser würde ihn andererseits in viel breitere Kreise tragen und einen innerlich viel berechtigteren und wirtschaftlich fester stehenden Hausbesitzerstand erzeugen, als er heute vielfach durch den Besitz größerer Zinshäuser besteht.

Ein wichtiges Hilfsmittel, die dauernd richtige Verwertung des öffentlichen Landes durchzusetzen, bestände natürlich auch in der Gewährung von Baugeld und Hypotheken für die Bebauung und die fertigen Häuser auf diesem Lande von öffentlicher oder halb-öffentlicher Seite, zumal da die Beleihung eine der Hauptklippen der Einbürgerung der gebundnen Rechtsformen bei der Verwertung des öffentlichen Landes bildet. Im Interesse der Wohnungsreform ist schon wiederholt die Errichtung von Bau- und Hypothekenbanken durch die Provinzen oder ähnliche Stellen zur Förderung der Reformbautätigkeit gefordert worden. Würden solche Banken gegründet, so könnten sie

natürlich auch hier im Interesse der richtigen Verwertung des öffentlichen Landes sehr nützlich wirken. Indes könnten auch die Gemeinden oder Gemeindeverbände die Sache in die Hand nehmen und kommunale Baukassen errichten. Ein solches Institut ist z. B. vor einigen Jahren in Frankfurt a. M. gegründet worden.

Die verschiednen Möglichkeiten, bei der Verwertung des öffentlichen Landes die vorschwebenden großen Ziele zu erreichen, werden nun noch in sehr wirksamer Weise ergänzt durch einige allgemeinere Einrichtungen, die man hier nicht übersehen darf, und die sich zum Teil unter der öffentlichen Stadterweiterung besonders gut entfalten ließen. Da sind zunächst einmal die allgemeinen Bebauungsvorschriften — Bauordnung und Bebauungsplan —, die natürlich dem Streben nach dauernder Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Schönheit der neuen Bauquartiere von vornherein eine sichere Grundlage geben würden; da ist weiter die Wohnungsaufsicht, deren immer allgemeinere Einführung zu erwarten steht; da ist die Zuwachssteuer, die ja schon jetzt eine starke Verbreitung gewinnt. Da ist weiter unter der öffentlichen Stadterweiterung die fortdauernde Konkurrenz neuen billigen Landes an der Peripherie der Städte, und da ist endlich als sehr gewichtiger Umstand die mit der Zeit unter dem Drucke der öffentlichen Stadterweiterung und der Dezentralisation zu erwartende gründliche Umwandlung unsrer Anschauungen, Ansprüche und Gewohnheiten in bezug auf das, was eine städtische Siedlung zu leisten und zu bieten hat. Und es bedarf keiner weiteren Auseinandersetzung, daß verschiedne dieser Momente — z. B. Bauordnung und Bebauungsplan — unter dem System der öffentlichen Stadterweiterung viel weitergehende Anforderungen erfüllen könnten als heutzutage.

Überschauen wir nun rückblickend all die verschiednen Mittel, die der öffentlichen Stadterweiterung zu Gebot stehen, um eine dauernd sachgemäße Verwertung ihres Landes zu erreichen und zu sichern, so sehen wir, daß diese Mittel denn doch nicht gering an Zahl und an Kraft sind. Werden sie zielbewußt, energisch und planmäßig angewandt, so ist wohl mit Bestimmtheit anzunehmen, daß die großen Ziele der dauernden Gesundheit, Zweckmäßigkeit und Schönheit der neuen Stadtteile, die angemessene Beteiligung der Allgemeinheit an dem zu erwartenden natürlichen Wertzuwachse und die dauernde Billigkeit der Häuser, Wohnungen usw., wenn vielleicht auch nicht ganz vollständig, so doch in weitem Umfange werden erreicht werden. Eine neue und unendlich viel glücklichere Periode unsres Städtewesens würde damit zum Durchbruche kommen! —

Viertens: Verschiedenes zur öffentlichen Stadterweiterung.

a) Der Wille zur öffentlichen Stadterweiterung.

Wir haben die Träger und die Aufgaben der öffentlichen Stadterweiterung kennen gelernt, ebenso die Beschaffung des Landes, seine Verwertung, das Enteignungsrecht, die Stadterweiterungstaxe und noch zahlreiches andre mehr. Aber eine Frage liegt gewiß schon lange auf den Lippen unsrer Leser: werden denn die in Aussicht genommenen Träger der öffentlichen Stadterweiterung auch willens sein, auf diese ganzen Aufgaben einzugehen? Werden sie geneigt sein, diese große umfassende und mit soviel bestehenden Interessen sich in Widerspruch setzende Tätigkeit zu übernehmen und kraftvoll durchzuführen? Wird nicht an dieser Schwierigkeit die ganze Sache scheitern? Gewiß ernste Fragen, auf die wir eine Antwort finden müssen!

Die Träger der öffentlichen Stadterweiterung, die wir vorgesehen haben, und um die es sich hier handelt, sind natürlich in erster Linie wieder die Gemeinden und Gemeindeverbände und ferner der Staat. Außerdem kommen, wie wir wissen, noch eine Reihe andrer Träger in Betracht: Baugenossenschaften, gemeinnützige Baugesellschaften, Siedlungsgenossenschaften, Gartenstadtunternehmungen, ja unter Umständen auch private Terrainunternehmer, Terraingesellschaften und größere Bauende, wenn es gelingt sie durch Gewährung bestimmter Rechte und vor allem auch durch Auflegung besondrer Pflichten für den Dienst der öffentlichen Stadterweiterung einzuspannen. Natürlich aber würde es, was den Willen zur öffentlichen Stadterweiterung anlangt, vor allem und in allererster Linie auf die Haltung des Staats, der Gemeinden und Gemeindeverbände ankommen. Wie werden wir nun diese für unsre Ziele gewinnen?

Dem Staate gegenüber haben wir natürlich keine andren Mittel als diejenigen, welche in der Güte der Sache und in der Emsigkeit und Kraft der Aufklärung und Agitation liegen, die für deren Durchführung entfaltet werden. Auf diese Faktoren aber dürfen wir hier auch wirklich rechnen. Die Mißstände des Bestehenden auf unsrem Gebiete sind, wie wir insbesondre im 9. Kapitel gezeigt haben, so tief und so fressend, daß es das dringendste Staatsinteresse ist, hier eine grundlegende Änderung herbeizuführen. Und an der Emsigkeit und Kraft der Agitation wird es, wenn nur erst einmal der wahre Sachverhalt richtig aufgedeckt ist, nicht fehlen, nachdem jetzt bereits mehr und mehr die öffentliche Aufmerksamkeit auf das Gebiet der städtischen Bodenfrage gelenkt und allgemein das Gefühl verbreitet ist, daß hier

schwere Übelstände vorliegen. Insbesondre aber darf man für die Haltung des Staates einige Hoffnung auch aus dem bundesstaatlichen Charakter des deutschen Reiches schöpfen. Unter seinen vielen Einzelstaaten wird sich vermutlich doch dieser oder jener finden, der eher als die andren geneigt sein wird, auf die von uns vorgetragnen Vorschläge einzugehen und einen Versuch damit zu machen. Ist das aber einmal geschehen, so ist das Eis gebrochen, und die andren Einzelstaaten werden folgen müssen. Wir haben ja auch auf andren Gebieten der inneren Verwaltung dieser größeren Beweglichkeit und Selbständigkeit unsres deutschen Staatswesens manchen Fortschritt zu verdanken.

Nehmen wir nun an, daß der Staat gewonnen sei, wie wird es dann mit den Gemeinden und Gemeindeverbänden werden? — Womit wir jedoch durchaus nicht etwa sagen wollen, daß die Gemeinden erst auf das Vorgehen des Staates warten sollten! Nehmen wir zuerst die Gemeinden vor. Natürlich erhebt sich da die Frage, ob es etwa angebracht wäre, ihnen gegenüber von seiten des Staates mit direktem Zwange zu öffentlicher Stadterweiterung vorzugehen. Indessen scheint uns, daß diese Frage ohne weiteres zu verneinen ist. Einmal spricht dagegen stark die grundsätzliche Rücksicht auf die Erhaltung des wertvollen Gutes der kommunalen Selbstverwaltung. Weiter aber wäre ein solcher Zwang auch nur mit großen Schwierigkeiten durchzuführen, und trotzdem bestände dann noch die dringende Gefahr, daß er schließlich recht schlechte sachliche Ergebnisse lieferte. Ob mit der Zeit, wenn die Verhältnisse weiter fortgeschritten sind und einzelne Gemeinden sich als gar zu rückständig erweisen sollten, ein solcher Zwang angebracht sein würde, kann hier dahingestellt bleiben. Dagegen kann den Gemeinden gegenüber, um bei ihnen den Willen zur öffentlichen Stadterweiterung zu wecken und zur Tat werden zu lassen, auf verschiedne andre wichtige Umstände gerechnet werden. Erstens ist natürlich auch hier stark auf die wachsende Einsicht und auf den Druck der Agitation und der öffentlichen Meinung zu hoffen; es wird sich doch allmählich die Erkenntnis durchringen, daß es eine unerläßliche Pflicht der Gemeinde als der örtlichen Vereinigung der Staatsbürger ist, die nötigen Vorbedingungen für eine gesunde, befriedigende und von unnötigen Teuerungszuschlägen befreite Ansiedlung ihrer Angehörigen zu schaffen, und daß diese Pflicht nicht erfüllt werden kann, wenn man den Boden, die dauernde Grundlage aller kommenden Geschlechter, der privaten Ausbeutung und Spekulation mit ihrer monopolähnlichen Macht einerseits und ihrer gierigen Ausbeutungssucht andrerseits ausliefert. Zweitens ist, wenn auch nicht auf Zwang durch die Staatsbehörden, so doch auf einen gewissen Druck durch sie zu

rechnen. Auch wenn man alle illoyalen Mittel ausschließt, hat doch der Staat als Aufsichtsbehörde und sonst Mittel genug in der Hand, um den Gemeinden ein Eingehen auf seine Wünsche sehr nahe zu legen. Auch durch die Gemeindeverbände würde voraussichtlich zum Teil wenigstens ein solcher Druck ausgeübt werden. Es kommt hinzu, daß ja der Staat in der Lage wäre, nicht nur einen Druck auszuüben, sondern auch die von ihm gewünschte Politik der Gemeinden positiv stark zu fördern. Wir erinnern nur an den Landbesitz des Fiskus sowie an den oben von uns gemachten Vorschlag der Schaffung großer finanzieller Staatsfonds zur Erleichterung kommunaler Landerwerbungen. Drittens wäre es denkbar, — wovon etwas später in diesem Kapitel im Rahmen des sog. Stadterweiterungsrechtes noch näher die Rede sein wird — den Gemeinden die Verpflichtung aufzuerlegen, denjenigen ihrer Einwohner, die nachweislich selber bauen wollen und können, auf ihr Verlangen eine Baustelle zu verschaffen. Es ist vorauszusehen, daß durch eine solche Verpflichtung, die natürlich noch schärfer umgrenzt und bestimmt werden müßte, den Gemeinden ein umfassender Landerwerb und im Gefolge davon dann auch eine starke Veranlassung zur öffentlichen Stadterweiterung besonders nahe gelegt würde. Den Schwierigkeiten, die auf diese Weise etwa für die Gemeinden entstehen könnten, würden sie sich ja durch Verwendung des Enteignungsrechtes und der Stadterweiterungstaxe leicht entziehen können. Ein sehr wichtiger Punkt viertens ist die Konkurrenz der Gemeinden untereinander. In den Gemeinden, in denen die öffentliche Stdterweiterung zur richtigen, wenn auch nicht überstürzten Durchführung gelangt, werden die Miet- und Häuserpreise sich allmählich ermäßigen, die Wohnungs- und Gesundheitsverhältnisse sich außerordentlich verbessern; eine Menge kommunaler Aufgaben, für deren Erfüllung vor allem Grund und Boden erforderlich ist, wird sich viel leichter und besser lösen lassen. Die Schönheit, Freudigkeit und Annehmlichkeit des ganzen Lebens werden durch die einer Gartenstadt viel ähnlichere Gestaltung der Bebauungsverhältnisse außerordentlich zunehmen; der Armenetat wird erleichtert werden. Usw. usw. Kurz, es wird, wenn auch erst nach nicht geringen Übergangsschwierigkeiten, eine allgemeine viel größere Blüte in diesen Orten eintreten, als in denen, welche hier zurückbleiben. Und insbesondre ist auch anzunehmen, daß vermögende Leute, Rentner, Pensionäre und ähnliche von den Stadtverwaltungen als Einwohner sehr geschätzte steuerkräftige Elemente sich eher in Städte ziehen werden, welche einer derartige Blüte und derartige Gestaltung aufweisen, als in andre. Es liegt aber auch auf der Hand, daß wenn diese Entwicklung erst einmal in einigen Städten

angefangen hat, die andren wohl oder übel werden folgen müssen. Dieser gegenseitige Wetteifer der Städte ist für uns ein großer Hoffnungsfaktor. Besonders fällt auch noch ins Gewicht die Konkurrenz der Bannkreise. Wenn diese erst einmal für die große Aufgabe einer dezentralisierenden Besiedlung organisiert werden, so wird ihre Konkurrenz die Städte in der Mitte geradezu unwiderstehlich zwingen, den in ihnen (d. h. in diesen letzteren) herrschenden bodenpolitischen Übelständen noch ganz anders zu Leibe zu gehen als bisher. Ein letztes großes Mittel endlich würde fünftens die Reform der kommunalen Wahlrechte darstellen, die ja jetzt, nachdem die Reform der Landtagswahlrechte in Fluß gekommen ist, nicht mehr so aussichtslos ist. Eine solche Reform der kommunalen Wahlrechte würde, wie sie auch ausfallen mag, doch jedenfalls den ärmeren und den nicht Grund und Haus besitzenden Schichten in den Städten ein größeres Maß von Einfluß geben als bisher und damit auch einer Reform im Sinne der öffentlichen Stadterweiterung und Dezentralisation die Wege ebnen.

Soweit die Gemeinden. Nun die Gemeindeverbände! Bei ihnen kann für den Willen zur öffentlichen, mit der Dezentralisation verbundnen Stadterweiterung im allgemeinen auf dieselben Gründe gerechnet werden, wie sie eben für die Gemeinden angegeben worden sind. Außerdem spielt hier auch noch eine wichtige Rolle, daß der Staatseinfluß in ihnen jedenfalls noch größer wäre als bei den Gemeinden. Endlich würden in ihnen ja auch die Umgebungen der Städte stark mit zu Worte kommen, da die Gemeindeverbände ja vor allem auch deswegen geschaffen werden sollen, um diese Umgebungen für die ihrer harrenden großen Siedlungsaufgaben zu organisieren. Für den Grundsatz der Dezentralisation spricht aber das natürliche Interesse dieser Umgebungen ohne weiteres, und gegen die Gedanken der öffentlichen Stadterweiterung lehnt es sich wenigstens bei weitem nicht in dem Grade auf wie bei den Städten in der Mitte, da der gegenwärtige Stand und die Zukunftsaussichten der Landwerte in diesen Umgebungen viel geringer sind.

Nach Erledigung des Staats, der Gemeinden und Gemeindeverbände bleibt über die übrigen Träger der öffentlichen Stadterweiterung nur noch wenig zu sagen. Bei den Baugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften, Siedlungsgenossenschaften und Gartenstadtunternehmungen darf im allgemeinen ohne weiteres eine natürliche mit den Grundsätzen der öffentlichen Stadterweiterung und der Dezentralisation übereinstimmende Tendenz angenommen werden, welche sie von vornherein nicht zu Gegnern, sondern zu Freunden dieser Dinge macht. Die privaten Terrainunternehmer, Terraingesellschaften und privaten Bau-

enden aber würden ja als Träger der öffentlichen Stadterweiterung nur dann und nur insoweit Platz finden, als sie sich in die Ziele und in die Tendenzen dieser einfügen.

β) Die rechtliche Regelung der öffentlichen Stadterweiterung (Stadterweiterungsrecht).

Es versteht sich von selbst, daß für die öffentliche Stadterweiterung einen so verwickelten und in soviel Interessen tief eingreifenden Vorgang, eine sorgfältige rechtliche Regelung ausgebildet werden muß, ein Stadterweiterungsrecht, gerade so wie wir auch ein Eisenbahnrecht, ein Postrecht u. dgl. haben.

Was würde dieses Stadterweiterungsrecht zu enthalten haben? Wir zählen einige Hauptpunkte auf, ohne jedoch damit unbedingt vollständig sein zu wollen:

1. Vorschriften über die Art und Weise der Bebauung, d. h. mit andren Worten zunächst einmal Bauordnung und Bebauungsplan, die ein wichtiges Stück des Stadterweiterungsrechtes bilden würden. Weiter fänden unter diesem ersten Punkte Platz, soweit sie nicht bereits in Bauordnung und Bebauungsplan mit untergebracht wären, die Vorschriften über die Beschaffenheit der Straßen; hierbei wäre insbesondre Raum zu gönnen dem modernen Bestreben auf möglichste Billigkeit der Straßen.

2. Als ein Hauptgegenstand des Stadterweiterungsrechtes wäre zu betrachten die Festsetzung des Enteignungsrechtes und der Stadterweiterungstaxe in dem früher dargelegten Sinne. In diese Abteilung wären weiter wohl aufzunehmen die Rechtssätze über die den Gemeinden usw. etwa zustehenden Rechte betreffend die Verhinderung des sogenannten wilden Bauens (d. h. des Bauens an noch nicht richtig fertiggestellten Straßen), sowie betreffend die Erlaubniserteilung für die Anlage von Straßen und damit die ganze Aufschließung rohen Landes durch Privatunternehmer u. dgl.

3. Organisatorische Vorschriften über die Verteilung der Aufgaben der öffentlichen Stadterweiterung auf die einzelnen in Betracht kommenden Träger derselben.

4. Die Behandlung der besondren Rechtsformen für die Verwertung des Landes der öffentlichen Stadterweiterung, z. B. des Wiederkaufsrechtes und des Erbbaurechtes.

5. Eventuell könnten in das Stadterweiterungsrecht auch Aufnahme finden etwaige Vorschriften über die Steuer nach dem gemeinen Werte und die Zuwachssteuer.

6. und 7. aber hätte das Stadterweiterungsrecht vor allem auch zu enthalten Rechtssätze zur Verhütung einerseits des Mißbrauchs einer so großen öffentlichen Gewalt, wie sie bei der öffentlichen Stadterweiterung in die Hand der Gemeinden, Gemeindeverbände usw. gelegt wird, und andrerseits eines etwaigen Nichtgebrauchs, einer tendenziösen oder leichtfertigen Nachlässigkeit in der Anwendung der den Trägern der öffentlichen Stadterweiterung zugesprochnen Befugnisse. Was den ersten Punkt anlangt, so wäre vor allem zu denken an Mißbrauch des Enteignungsrechtes oder der Stadterweiterungstaxe; ferner daran, der großen Gefahr eines übertriebnen Fiskalismus der Gemeinden usw. vorzubeugen, indem gewisse Normen und Höchstpreise festgesetzt würden, über die hinaus die Gemeinden, Gemeindeverbände u. dgl. die Preise der von ihnen beschafften Baustellen nicht schrauben dürften. Auch die Ausbildung gewisser Regeln betreffend die Vergebung der Baustellen, zu dem Zwecke, einer etwaigen Vetternwirtschaft und Kliquenwesen in dieser Beziehung vorzubeugen, würde sich wohl empfehlen. Was den andren Punkt, die Bekämpfung einer etwaigen Lässigkeit der Gemeinden usw. durch das Stadterweiterungsrecht anbetrifft, so erscheint uns hier am wichtigsten die Einführung eines festen Rechtes, daß diejenigen Einwohner des betreffenden Bezirks, die ernsthaft zu einem Bauunternehmen gewillt und befähigt sind, von der Gemeinde oder dem Gemeindeverbande dieses Bezirks die Übergabe einer wenigstens einigermaßen für ihren Zweck passenden Baustelle zu einem angemessnen Preise verlangen können — ein Punkt, den wir übrigens früher schon wiederholt berührt haben.

Diese Angelegenheit bedarf einer kurzen näheren Erörterung.

Die Einräumung eines solchen Rechtes empfiehlt sich aus verschiednen Gründen, vor allem aber auch deshalb, weil unter dem System der öffentlichen Stadterweiterung die Träger dieser letzteren zwar kein Monopol auf die Schaffung von Baustellen haben, aber doch tatsächlich in dieser Beziehung sich in einer monopolähnlichen Stellung befinden. Die natürliche Ergänzung zu dieser Stellung bildet aber die feste Verpflichtung, ernsthaften Reflektanten den Dienst, dessen sie bedürfen, zu leisten, d. h. also eine geeignete Baustelle zu verschaffen, — geradeso wie das Monopol der Staatseisenbahn bei uns zum Seitenstück hat die Verpflichtung der Eisenbahn, die ihr übergebnen Güter zu befördern. Bei der näheren Ausgestaltung der genannten Verpflichtung für die öffentliche Stadterweiterung möchten wir einen Unterschied machen je nachdem, ob in der betreffenden Gemeinde bzw. Gemeindeverband das Enteignungsrecht und die Stadterweiterungstaxe eingeführt sind oder nicht. Wenn ja, so sehen wir keinen

Grund ein, den Anspruch auf Überlassung der verlangten Baustelle einzuschränken; er sollte dann vielmehr, wie schon gesagt, jedem ernsthaft Baulustigen und Baubefähigten zustehen, namentlich auch den Bauunternehmern. Und zwar halten wir dafür, daß dem betreffenden Nachsuchenden jeweils sogar nicht nur eine Baustelle anzubieten wäre, sondern eine Auswahl mehrer einigermaßen passender und, wie erwähnt, zu einem mäßigen, d. h. die Selbstkosten mindestens nicht gar zu sehr übersteigenden Preise. Man kann den Gemeinden usw. eine solche Verpflichtung zumuten, da sie ja durch das Enteignungsrecht und die Stadterweiterungstaxe befähigt wären, jederzeit sich ihrerseits genügend Land zu verschaffen, falls ihnen dies nicht schon auf freihändigem Wege gelungen sein sollte.

Dagegen kann man zweifeln, ob ein solches Recht auf Baustellengewährung festgesetzt werden soll auch für den Fall, daß das Enteignungsrecht und die Stadterweiterungstaxe in dem betreffenden Bezirke noch nicht eingeführt sind. Trotzdem möchten wir unter der Voraussetzung, daß diese Einführung an sich jederzeit möglich ist und im wesentlichen nur von dem Willen der betreffenden Träger der öffentlichen Stadterweiterung abhängt, für Gewährung dieses Rechtes sein. Es wäre das gerade ein ausgezeichnetes Mittel, um die Gemeinden usw. anzutreiben, und um die Durchführung des Enteignungsrechtes und der Stadterweiterungstaxe zu beschleunigen. Aber allerdings würden wir uns nicht viel Gutes davon versprechen, wenn in dem hier vorliegenden Falle das in Rede stehende Recht in dem betreffenden Bezirke eingeführt würde, ehe Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe im allgemeinen einige Jahre bestanden haben und in andren Bezirken Erfahrungen für ihre praktische Handhabung gesammelt worden sind. Wir würden anderenteils die Nachteile einer vorzeitigen Einführung befürchten, die wir oben bei der Stadterweiterungstaxe S. 490 auseinandergesetzt haben.

Wie man sieht, würde das Stadterweiterungsrecht eine ganze Menge und zum Teil sehr gewichtige Materien umfassen, von denen übrigens eine Anzahl ja schon jetzt einer eingehenden rechtlichen Regelung unterworfen ist. Seiner äußeren Form nach würde das Stadterweiterungsrecht teils aus Ortsgesetzen, teils aus Gesetzen der Einzelstaaten, ja zum Teil auch aus solchen des Reiches bestehen, dazu auch aus Verordnungen. Aber all diese verschiednen Vorschriften und Rechtssätze würden ineinandergreifen und müßten einer einheitlichen Behandlung durch die Rechtswissenschaft sowie in Vorlesungen auf den Universitäten und technischen Hochschulen und namentlich vielleicht auch in besondren Kursen für die zahlreichen, mit den Aufgaben der öffentlichen Stadter-

weiterung beschäftigten staatlichen und kommunalen Beamten unterworfen werden.

Das Stadterweiterungsrecht würde dann auch die öffentliche Stadterweiterung nach der Seite hin rechtlich ausbauen, daß dadurch wenigstens einigermaßen jenen tiefer greifenden Anschauungen Rechnung getragen würde, die für den städtischen Boden erstens die Abstreifung des Warencharakters und zweitens die Rückkehr zu einer mehr deutsch-rechtlichen Auffassung vom Bodeneigentum verlangen. Die Abstreifung des Warencharakters würde doch vor allem erfordern, daß man mit dem Boden nicht wie mit einer Ware beliebig machen kann, was man will, und insbesondre, daß man ihn nicht beliebig zur Erzielung des größtmöglichen Gewinnes für den zufälligen Eigentümer benutzen kann, sondern daß er mehr nach den Gesichtspunkten des Bedarfes und nach den Produktionskosten behandelt und bewertet wird. Es leuchtet aber ein, daß dies bei unsrer öffentlichen Stadterweiterung und dem Stadterweiterungsrechte bis zu einem beträchtlichen Grade der Fall wäre. Die andre Gedankenreihe aber, die Förderung einer mehr deutsch-rechtlichen Auffassung vom Bodeneigentum verlangt etwas Ähnliches, nämlich, daß der einzelne vorübergehende Besitzer nicht ein derart weitgehendes Gebrauchs-, ja man kann sagen Mißbrauchsrecht an dem Boden habe wie heute, sondern daß er in viel höherem Grade als gegenwärtig in seiner Verfügungsfreiheit zum dauernden Nutzen der Gesamtheit beschränkt sei. Auch dieser Forderung wäre, denken wir, durch unsre öffentliche Stadterweiterung und unser Stadterweiterungsrecht einigermaßen genügt.

γ) Die Sicherung der Bautätigkeit und der Beleihung.

Der Endzweck aller Stadterweiterung und somit auch der öffentlichen ist in der Hauptsache natürlich immer die Bebauung. Es ist also eine wichtige Frage, ob auf ein glattes Funktionieren der Bautätigkeit zur Herbeiführung der gewünschten Bebauung auch unter dem System der öffentlichen Stadterweiterung gerechnet werden kann. Dabei ist zu bedenken, daß unter diesem System die Bautätigkeit voraussichtlich nicht nur wie bisher den Bedarf für die Bevölkerungszunahme in den Städten und für eine mäßige Ersetzung, Umwandlung und Verbesserung des einmal an Baulichkeiten schon Vorhandnen zu decken hätte, sondern daß im Gefolge der ganzen durch die öffentliche Stadterweiterung und die Dezentralisation bewirkten großen Umwälzung jedenfalls über diesen Bedarf hinaus noch ein gewaltiger Mehrbedarf insofern entstände, als die bereits vorhandnen Bauten vielfach den neuen Ansprüchen, An-

schauungen und Bedürfnissen nicht mehr genügen würden und Ersatz dafür durch Neubauten gesucht werden müßte. Um die Fabriken, Geschäftshäuser, Niederlagen u. dgl. wollen wir uns hier aus verschiedentlichen Gründen nicht weiter kümmern, wohl aber um die Wohnhausbauten. Wer erstellt diese — wenn wir von der relativ doch recht geringen Bautätigkeit des Staates, der Gemeinden, der Baugenossenschaften usw. absehen —. gegenwärtig in unsren Städten? Zum Teil und die nötigen Mittel aufbringen, um sie durchzuführen; zum Teil weiter werden sie von Bauunternehmern unternommen, die diese Unternehmungen aus eignem Antriebe und selbständig in Angriff nehmen und die nötigen Mittel aufbringen um sie durchzuführen; zum Teil endlich werden diese Häuser zwar auch von Bauunternehmern gebaut, aber von Unternehmern, die man nicht recht mehr als selbständige Unternehmer bezeichnen kann, da sie, wenn auch der Form nach selbständig, doch tatsächlich mehr oder minder abhängig sind und im Auftrage der Besitzer des zu bebauenden Bodens oder auch von Leuten, die Baugeld vorteilhaft unterbringen wollen, handeln. Daß es dabei noch verschiedne Grade solcher Abhängigkeit gibt, von gelinderen an bis zu dem System völlig ausgebildeten Strohmännertums, wie es bei dem eigentlichen Bauschwindel so häufig vorkommt, ist selbstverständlich.

Fragen wir nun, wie auf diese drei Grundpfeiler der gegenwärtigen Bautätigkeit unter unsrem System der öffentlichen Stadterweiterung und der Dezentralisation voraussichtlich zu rechnen wäre. Der Bestellungsbau würde infolge der viel größeren Leichtigkeit, ein billiges und geeignetes Stück Land zu erlangen, und bei der weit verbreiteten Sehnsucht nach einer eignen Scholle und den mannigfachen Vorteilen einer solchen wahrscheinlich außerordentlich zunehmen, vollends wenn etwa ein Mangel oder etwa Teuerung an unternehmungsweise hergestellten Wohnungen einträte. Auch das unabhängige und wenigstens einigermaßen über Mittel verfügende Bauunternehmertum würde sich voraussichtlich ziemlich stark betätigen; dagegen ist nicht zu leugnen, daß das oben gekennzeichnete mehr oder minder abhängige Bauunternehmertum wahrscheinlich in seiner Tätigkeit außerordentlich zurücktreten würde. Soweit jetzt die Bodenbesitzer die Antreibenden und Mittel Gewährenden bei dieser Tätigkeit sind, würde die Sache voraussichtlich fast ganz hinfällig werden, denn bei der öffentlichen Stadterweiterung würde es wahrscheinlich überhaupt nur noch wenige Bodenbesitzer geben, die sich auf etwas derartiges einließen. Aber auch soweit Antrieb und Mittelgewährung von Baugeld- und Hypothekenkapitalisten oder von dgl. Personen sonst ausgehen, würde diese Geschäftstätigkeit wohl nicht unbeträchtlich zusammenschrumpfen.

Auf diese Weise entstände zunächst eine starke Lücke in der Deckung des Bedarfs an Bautätigkeit, besonders in den großen Städten und Umgebung, zumal da wir ja, wie schon oben erwähnt, nicht nur mit dem gegenwärtigen, sondern auch mit einem starken Mehrbedarf an Bautätigkeit zu rechnen hätten. Es frägt sich also, ob und wie diese Lücke ausgefüllt werden könnte. Zunächst einmal ist da darauf zu rechnen, daß — wie schon oben in dem Abschnitte über die Verwertung des öffentlichen Landes ausgeführt — die Bautätigkeit der Baugenossenschaften, gemeinnützigen Baugesellschaften, Siedlungsgenossenschaften, Gartenstadtunternehmungen u. dgl. sich stark entfalten würde; ebenso auch darauf, daß schließlich auch die Gemeinden und Gemeindeverbände selber, der Staat und andre öffentliche Körperschaften bis zu einem gewissen Umfange bauen würden. Weiter aber gälte es, den privaten Bestellungsbau und den Bau durch unabhängige, solide, wenigstens einigermaßen über Mittel verfügende Bauunternehmer möglichst zu fördern und auszudehnen. Dazu sind die Aussichten auch gar nicht so schlecht, da die billigen Landpreise den Bau von Kleinhäusern sehr unterstützen würden und diese ein passendes Objekt wären für zahllose private Bauherren sowie auch für eine Menge Mitglieder des Baugewerbestandes, welche beide sich jetzt unter unsren hohen Bodenpreisen und unsrem Mietkasernensystem an selbständige Unternehmungen nicht heranwagen dürfen. Diese Förderung könnte ja nun gewiß auf verschiedne Weise erfolgen: eben durch die richtige Behandlung der Landfrage, ferner durch besonders wohlwollende Behandlung der Baugesuche u. dgl. m. Aber ein besonders wichtiges und Erfolg verheißendes Mittel wäre vor allem auch die möglichst leichte, weitgehende und billige Gewährung von Baukredit bez., soweit nötig, von dauernden Hypotheken. Es wäre eine besondre und wichtige Frage, ob sich nicht die Tätigkeit unsrer jetzigen Hypothekenbanken, Baubanken und sonstigen Baugeld und Hypotheken gewährenden Stellen für diese Kreditzwecke so um- und ausbilden ließe, daß sie den hier zu stellenden Anforderungen genügte, und daß sie namentlich auch den durch die öffentliche Stadterweiterung ja vermutlich mehr und mehr zur Einführung kommenden gebundnen Formen der Landüberlassung dienstbar würde. Hier eröffnet sich mit der Umwandlung der Verhältnisse ein gewaltiges Feld für kluge und dabei das Gemeinwohl nicht aus dem Auge verlierende Finanzleute. Außerdem aber wird es jedenfalls notwendig sein, um die in Rede stehende besondre Förderung des Bestellungsbaues und des unabhängigen Bauunternehmertums unter dem System der öffentlichen Stadterweiterung und Dezentralisation zu erzielen, von öffentlicher oder halb öffentlicher Seite besondre Kreditinstitute zu gründen, etwa in Form

provinzieller Baubanken, städtischer Baukassen u. dgl. m. Wir haben von diesen Dingen ja schon oben S. 515 geredet.

Im übrigen ist nicht zu leugnen, daß allerdings unter dem System der öffentlichen Stadterweiterung die Beleihung der zu bebauenden Grundstücke überhaupt in verschiednen Beziehungen ein schwieriges Problem bildet. Indes wäre seine Lösung mit den hier eben zuletzt erwähnten Reformen auf dem Gebiete des Realkreditwesens doch immerhin schon wirksam in Angriff genommen, und es ist zu hoffen, daß die fortschreitende Entwicklung auch hier der Schwierigkeiten mehr und mehr Herr werden würde.

c) Reformierte private Stadterweiterung.

Wir haben uns bisher mit der öffentlichen Stadterweiterung beschäftigt, aber es ist theoretisch wenigstens, worauf wir ja auch schon oben S. 454 hingewiesen haben, denkbar, daß doch auch noch auf einem andren Wege die nötige Reform unsrer Stadterweiterung erzielt werden könnte, nämlich indem man den beherrschenden privaten Charakter der jetzigen Stadterweiterung zwar bestehen läßt, aber doch eine Reihe Reformen an ihr anbringt, durch welche ihre Leistungen erhöht, die mit ihr verbundnen Mißstände aber vermindert werden. Diese Möglichkeit müssen wir nun hier noch erörtern, einmal weil ohne das ein wirklich befriedigendes Gesamturteil über die Reform der Stadterweiterung nicht möglich ist, und zum andren, weil doch auch taktisch-politisch mit der Möglichkeit zu rechnen ist, daß zwar nicht die öffentliche Stadterweiterung, wohl aber eine reformierte private Stadterweiterung sich durchsetzen läßt. Wir ergänzen auf diese Weise zugleich die Ausführungen des 8. Kapitels. Aus äußeren Gründen müssen wir uns allerdings im folgenden mit einer etwas flüchtigen und keineswegs vollständigen Erörterung begnügen.

Der Begriff der refomierten privaten Stadterweiterung ergibt sich eigentlich schon aus ihrem Namen und ist ja eigentlich auch schon eben kurz erläutert worden. Wenn man noch von einer privaten Stadterweiterung reden will, so ist notwendig, daß die private Geschäftstätigkeit und das Privatrecht doch auf alle Fälle immer noch die eigentlich beherrschende Rolle in dem Stadterweiterungsvorgange spielen. Andrerseits erfordert der Umstand, daß es sich um eine reformierte private Stadterweiterung handeln soll, daß doch in wichtigen Punkten gegenüber dem heutigen Zustande Änderungen eintreten. Diese Änderungen würden sich u. E. auf folgende Punkte zu beziehen haben:

1. würde der Gedanke der Dezentralisation und derjenige der

Organisierung und des Eingreifens von Gemeindeverbänden in die Stadterweiterung auch hier Verwendung finden müssen.

2. wäre vor allem — woran es jetzt so sehr fehlt — für Entstehen einer wirklich wirksamen Konkurrenz des Baulandes und der Baustellen untereinander zu sorgen und

3. wäre auch sonst noch durch eine Reihe öffentlicher Maßregeln mehr und anders als heute auf die private Stadterweiterung einzuwirken.

Ziel und Leitstern für diese ganze Politik würde natürlich auch hier der Gedanke sein, bei der privaten Stadterweiterung die Erfüllung der am Anfange dieses Kapitels dargelegten vier bez. der auf S. 318/9 auseinandergesetzten sieben Forderungen für eine befriedigende Stadterweiterung und Stadtanlage überhaupt möglichst zu erreichen, wodurch dann zugleich auch ein wesentlich verbessernder Einfluß auf das bisher schon bebaute Gebiet ausgeübt werden würde.

Gehen wir nun die eben für die Reform der privaten Stadterweiterung angegebnen drei Gesichtspunkte kurz durch.

Was zunächst die Dezentralisation anlangt, so wäre sie auch im Rahmen einer reformierten privaten Stadterweiterung zu fordern und zwar in dem früher in diesem Kapitel dargelegten doppelten Sinne: einer Dezentralisation sowohl für die einzelnen Orte wie einer Dezentralisation im Sinne des 11. Kapitels, d. h. einer Lenkung der städtischen Besiedlung mehr nach den kleineren Orten sowie bei den Großstädten und großen Mittelstädten nach den Bannkreisen hin. Diese Forderung der Dezentralisation ist hier aufzustellen einmal aus dem schon bei der öffentlichen Stadterweiterung angeführten Grunde der Überwindung der Teuerungszonen um so viele unsrer Städte, dann aber auch um die Entfaltung einer möglichst starken Konkurrenz in Bauland und Baustellen zu unterstützen. Die Mittel, mit welchen eine solche Dezentralisation herbeizuführen wäre, sind teils im 11., teils oben Seite 459 erörtert worden. Daß im übrigen die Dezentralisation, speziell die im Sinne des 11. Kapitels, nicht ausschließlich unter dem Gesichtspunkte der städtischen Bodenpolitik beurteilt werden kann, versteht sich von selbst.

Die Einführung von Gemeindeverbänden ungefähr in der Art und Weise, wie sie bei der öffentlichen Stadterweiterung erörtert worden sind, würde sich auch hier bei der reformierten privaten Stadterweiterung notwendig machen und zwar teils als Folge der Dezentralisation, teils auch um den Gemeinden eine größere Fähigkeit für die Durchführung der reformierten privaten Stadterweiterung zu verleihen. Daß auch in diesem Falle die ganze große Frage der verwaltungs-

mäßigen und rechtlichen Zusammenfassung und Organisierung unsrer Städte mit ihren Vororten und mit ihrer Umgebung ihre Lösung mit finden müßte, braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden.

Von großer Wichtigkeit ist der zweite Gesichtspunkt: Die Entfaltung einer möglichst großen Konkurrenz des Baulandes und der Baustellen untereinander. Wie sehr es bisher daran fehlte, haben wir im 7. Kapitel gesehen. Es ist aber, wenn auch der unbebaute Boden um anwachsende Städte einen ganz besondren Charakter als Ware hat, doch keineswegs aussichtslos, ihn durch Entfaltung einer starken Konkurrenz wesentlich im Preise zu drücken. Der Satz der Regulierung des Preises durch Angebot und Nachfrage braucht unsres Erachtens auch bei städtischem Baulande und Baustellen keineswegs völlig außer Wirksamkeit zu treten, wenn er auch auf Schwierigkeiten stößt. Nur ein paar kurze Belege möchten wir dafür anführen, daß es an sich sehr wohl möglich ist, durch starkes Angebot von Bauland und Baustellen die Preise niedrig zu halten. Wir verweisen zunächst auf die Ausführungen von Bürgermeister Wiel-Wermelskirchen in unsrem Anhange Nr. 2, die so außerordentlich lehrreich sind, und die, worauf viele besondres Gewicht legen werden, von einem bewährten Praktiker herrühren. Insbesondre machen wir da aufmerksam auf die in dem dortigen Abschnitte I stehende Stelle: „Der Preis der Baustellen richtet sich wie der aller andren Verkaufsgegenstände nach Angebot und Nachfrage. Jede Verminderung der Baustellen muß demnach eine Verteuerung der letzteren zur Folge haben, und die Verteuerung muß um so größer sein, je geringer die Zahl der an einem Orte vorhandnen Baustellen im Verhältnisse zu den Neubauten ist. Das Steigen der Preise ermutigt zu Spekulationen in Baustellen und die Spekulation führt zur Übervorteilung derjenigen Leute, welche einer Baustelle zu einem Baue bedürfen. Sie führt zu dem, was heute vielfach Baustellenwucher genannt wird.“ Noch beweiskräftiger als diese Ausführung ist die in demselben Anhange unter III. mitgeteilte Tatsache, daß infolge des großen Überflusses an Baustellen in Wermelskirchen seinerzeit der Preis zwischen 0,80 und 3,50 Mark schwankte. Einiges Urteil und Erfahrung wird man wohl auch den großen Terraingesellschaften über den hier in Rede stehenden Punkt zutrauen, und da möchten wir denn aus einem Berichte der hervorragendsten Dresdner Terraingesellschaft, der „Dresdner Baugesellschaft“ vom März 1905 an den Rat zu Dresden folgende Stellen zitieren: „In den Jahren 1890—1898, die ungefähr die vorläufige Schlußperiode des mächtigen Emporwachsens der deutschen Großstädte in sich schließen, zu einer Zeit also, wo die sich auf das schnellste mehrende Bevölkerung für Wohnungen am aufnahme-

fähigsten war, sperrte die Behörde, zum Teil wohl in der gut gemeinten Absicht, die Grundstückspekulation etwas einzudämmen, zu gleicher Zeit eine ganze Reihe von Bebauungsplänen behufs Abänderung, verlangsamte die Verabschiedung neuer und veringerte damit den Vorrat sofort bebaubaren Landes bis auf das geringste Maß. Da aber das Bedürfnis nach Herstellung von Wohnungen, die neuzeitlichen Anforderungen entsprachen, vorhanden war, stieg naturgemäß die Nachfrage und damit der Preis der verhältnismäßig wenigen fertigen Baustellen. . . . Als nun gegen Ende der vorgenannten Zeitperiode ein Umschwung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse einzutreten und infolge davon der Zuzug nachzulassen begann, wurde die Lage derer, die nach den vorhergehenden Schilderungen Land ohne Sachkenntnis zu sinnlos hohen Preisen erworben hatten, unhaltbar. Das Übel wurde aber erst recht gesteigert, als die Behörde Bebauungsplan auf Bebauungsplan verabschiedete, ausgedehnte Dorffluren, denen durch Genehmigung von Bebauungsplänen in den Augen der urteilslosen Masse schleunigst noch der Stempel des „Baulandes" aufgedrückt worden war, einverleibte und auf Drängen vieler vorstehend gekennzeichneter Privatspekulanten Straßen auf Straßen herstellen ließ, zu deren Bau kaum ein Bedürfnis vorlag. Erleichtert wurde der Straßenbau noch durch die zu jener Zeit gegründete Grundrentenanstalt, die schwachen Händen die Anliegerkosten vorstreckte." Endlich führen wir noch aus einem Rundschreiben vom Juni 1904 des Hessischen Zentralvereins für Errichtung billiger Wohnungen an die Gemeinden betreffend deren Bodenpolitik folgende Stelle an: „Ist die Gemeinde im Besitze eines größeren Areals von Baugelände und nimmt sie bei der Feststellung von Bebauungsplänen darauf Bedacht, daß auch das ihr gehörige Gelände wenigstens zum Teil für Bebauungszwecke aufgeschlossen wird, so ist sie — wie naturgemäß — in der Lage, das Angebot an Bauland zu vermehren. Je größer aber das Angebot, um so niedriger bleibt der Preis, und die Preise für Bauland werden sich in einer so fürsorglichen Gemeinde aus dem weiteren Grunde in mäßigen Grenzen halten, weil die Gemeinde ihr Gelände zu niedrigen Preisen ausbietet und damit die übrigen Grundbesitzer nötigt, auch in ihren Preisforderungen bescheiden zu bleiben, wenn sie Käufer für ihre Gelände finden wollen."

In unsren anwachsenden Städten ist aber von einer wirklich wirksamen Konkurrenz des Baulandes und der Baustellen untereinander, wie schon erwähnt, zum großen Teile nicht die Rede. Die Umstände, welche diese Konkurrenz verhindern, sind nach dem 7. Kapitel folgende:

1. die Beschränkung des für die Aufschließung jeweils in Be-

tracht kommenden Landes auf den nächsten unmittelbar an das bebaute Gebiet sich anschließenden schmalen Rand.,

2. das Ausscheiden beträchtlicher Teile dieses schmalen Randes aus der jeweiligen Konkurrenz infolge natürlicher und künstlicher Hindernisse der Aufschließung.

3. die relative Gebundenheit der Bevölkerung in der Wahl des Ortsteils für ihre Ansiedlung.

4. die eigentümlich starke Stellung, welche die Bodenverkäufer im schmalen Rande und überhaupt in den Erweiterungszonen der Städte auf Grund einiger weiterer besonderer Umstände haben (Nichtverderb, nicht aus der Mode kommen ihrer Ware; die Aufbewahrung des Bodens macht weder Kosten noch Schwierigkeiten; die Nachfrage nimmt eher zu als ab, das Angebot aber bleibt beschränkt; der Wert des Bodens steigt; andrerseits freilich Zinsverluste, Krisen usw.).

5. müssen auch die sogenannten Zwangsstücke als ein die Entfaltung der Konkurrenz hinderndes und überdies die Produktionskosten der Baustellen steigerndes Moment angesehen werden.

Gegen diese Hindernisse können wir nun, wenigstens zum großen Teil, doch recht wirksame Gegenmaßregeln ergreifen, die eine wirklich lebhafte Konkurrenz des Baulandes und der Baustellen untereinander herbeiführen würden. Wir nennen die einzelnen Maßregeln nur stichwortartig:

1. würden eine wirksame Hilfe leisten die schon oben erörterten Maßregeln der Dezentralisation und der Organisierung der Gemeindeverbände.

2. Vorgehen gegen die Zwangsstücke (etwa Recht für die Aufschließenden, sie zu enteignen zum Durchschnittspreise des betreffenden Aufschließungsgeländes).

3. gälte es vor allem für möglichst viele Landbesitzer in den ganzen Erweiterungszonen der Städte die Möglichkeit zu schaffen, ohne weiteres und leicht aufzuschließen, wenn sie ihrerseits den Willen dazu haben und die Kosten der Sache tragen wollen. Und weiter wären zur Ergänzung dieser privaten Aufschließungstätigkeit die Gemeinden usw. wirksamer als bisher in Stand zu setzen, ihrerseits aufzuschließen.

Für die Durchsetzung dieser beiden eben angeführten Gesichtspunkte kommen nun wiederum eine ganze Reihe einzelner Maßregeln in Betracht, nämlich:

a) Schaffung umfassender Bebauungspläne für die ganzen Erweiterungszonen der Städte, so daß nicht etwa die Aufschließung

an dem Mangel solcher Bebauungspläne scheitern kann. Natürlich ist andrerseits Geheimhaltung der Bebauungspläne, bis es eben „zum Klappen“ kommt, notwendig. Es ist zu erwägen, ob nicht den Landbesitzern, wenn man einmal die reformierte private Stadterweiterung will, ein festes und leicht verfolgbares Recht auf Feststellung von Bebauungsplänen gegeben werden soll.

β) Schaffung eines festen und ebenfalls leicht verfolgbaren Rechtes jedes einzelnen Bodenbesitzers in den Erweiterungszonen der Städte, sein Land entsprechend den Vorschriften der Bebauungspläne auf seine Kosten aufzuschließen bez. von der Gemeinde usw. Anlage der nötigen Straßen usw. zur Aufschließung zu verlangen, ebenfalls unter der Voraussetzung, daß der oder die betreffenden Bodenbesitzer die entstehenden Kosten decken. Ein solches Recht würde die jetzige Einschnürung des Bauland- und Baustellenangebotes durch die Handhabung des Straßengenehmigungsrechtes der Gemeinden unmöglich machen. Gibt man einmal dies eben erwähnte Aufschließungsrecht, so dürfte natürlich auch nicht etwa nachher das Recht zur Bebauung der so geschaffnen Straßen und Baustellen verweigert werden, etwa auf Grund von Ortsstatuten nach dem preußischen Fluchtliniengesetz § 12 (Verbot des sogenannten wilden Bauens). In Zusammenhang mit alledem wäre dann übrigens wohl auch die Straßenkreuzvorschrift zu beseitigen.

γ) Schaffung eines festen und gleichfalls wieder leicht verfolgbaren Rechtes für jeden Bodenbesitzer in den Umgebungszonen der Städte, der nachweislich aufschließen will und kann, zu verlangen, daß die vor und um ihn herumliegenden Landeigentümer, die ihn vom Anschlusse an das Straßennetz des bereits bebauten Gebietes absperren, die Anlegung der notwendigen Zugangsstraßen über ihr Eigentum zu seinem Besitze dulden müssen. Eine solche Vorschrift wäre unbedingt notwendig, um die schweren rechtlichen Hindernisse, welche jetzt so stark an der Ausschließung des über den schmalen Rand hinausgelegnen Landes von der Konkurrenz mitwirken, zu beseitigen.

δ) Festlegung möglichst geringer Anforderungen an die Beschaffenheit der Straßen in den Außenbezirken, solange nicht ein großer Verkehr und eine dichte Besiedlung an und auf ihnen vorhanden sind. Diese Vorschrift spricht für sich selber. Wenn man eine möglichst große Konkurrenz von Baustellen untereinander erzielen will, so muß man die Herstellung der für sie notwendigen Straßen so billig wie möglich gestalten.

ε) Soweit möglich Gewährung der zur Aufschließung nötigen Straßenkosten auf Vorschuß gegen Auflegung amortisierbarer

Renten auf die aufgeschlossnen Grundstücke durch kommunale oder auch staatliche Bankinstitute (Königl. Sächs. Landeskultur- und Rentenbank!) oder auch durch Ausbildung der privaten Banktätigkeit. Eine solche Maßregel würde jedenfalls außerordentlich zur Belebung der Aufschließung und Konkurrenz beitragen.

ζ) Bei zersplittertem Gelände, das der Aufschließung Schwierigkeiten macht, Vornahme der sogenannten Umlegung, sei es von amtswegen, sei es auf Betreiben auch schon einiger weniger Bodenbesitzer; eventuell auch für einzelne Baustellen zur Erzielung der Bebauungsfähigkeit ein Grenzänderungsverfahren (s. Füßenhäuser: Die Wohnungsfrage mit besondrer Berücksichtigung der Stuttgarter Verhältnisse. Stuttgart, Kohlhammer, 1902.).

Diese Rechte und Vorschriften würden vermutlich genügen, um eine lebhafte Aufschließung und Konkurrenz zu erzielen in den Fällen, wo ein großer Teil des Erweiterungsgeländes der Städte in den Händen von Leuten ist, die soviel Gelände beieinander besitzen, daß sich das Unternehmen der Aufschließung auf ihre Kosten für sie lohnt. Für den Fall aber, daß dies nicht zutrifft, weil es sich in der Hauptsache um kleinere Besitzer handelt, die sich für ihren Besitz solcher Mühen und solcher Kosten nicht unterziehen wollen, sowie für den Fall, daß die Sache einfach an dem Nichtwollen oder der Trägheit der Besitzer scheitert, müßten nun weiter noch, um den gewünschten Erfolg wirklich zu sichern, die Gemeinden usw. in den Stand gesetzt werden, die nötige Aufschließung ihrerseits vorzunehmen. Aus diesem Gesichtspunkte heraus scheinen uns zur Vollendung des Systems folgende weitere Forderungen in Betracht zu kommen.

η) Recht der Gemeinden usw. unter den eben angegebnen, natürlich noch näher auszugestaltenden Voraussetzungen das betreffende Gelände zu enteignen und ihrerseits zur Aufschließung zu bringen.

ϑ) Glattes vereinfachtes und erleichtertes Recht der Gemeinden usw., das Land für die von ihnen beabsichtigten Straßen und Plätze selber zu enteignen.

ι) Zur Erzielung des nötigen Willens der Gemeinden usw. für die eben angegebnen Punkte sowie für die Durchführung der reformierten privaten Stadterweiterung überhaupt: Aufklärung, Agitation, Einflußnahme der Staatsbehörden und der Gemeindeverbände, Konkurrenz der Gemeinden untereinander, Änderung der kommunalen Wahlrechte.

Endlich kann man auch noch folgende besondere Reformgedanken ins Auge fassen: die Urbesitzer und überhaupt die Besitzer weiter hinaus gelegnen Landes würden gewiß oft gern aufschließen,

wenn sie die nötige Geschäftsgewandtheit und Umsicht besäßen. Statt sie nun auf das Eintreten der Terrainunternehmer und Terraingesellschaften angewiesen sein zu lassen, könnte man auch daran denken, Kommissare des Staats oder der Gemeindeverbände zur Verfügung zu stellen, welche im Auftrage und für Rechnung der eben genannten Besitzer deren Gelände der Aufschließung zuführten. Es würde so vor allem auch viel häufiger ein direkter Absatz der Urbesitzer an die Bauenden und damit vermutlich eine nicht unwesentliche Verbilligung der Baustellen erzielt werden. Zur Unterstützung der ganzen Sache würde sich die Gewährung von Vorschüssen aus besondren staatlichen oder kommunalen Hilfsfonds empfehlen.

Soviel über die Beförderung der Konkurrenz. Übrigens nehmen wir selber nicht an, daß wir damit unbedingt alle einschlagenden Maßregeln erschöpft haben. Außer der Dezentralisation und den Gemeindeverbänden, außer den eben genannten Maßregeln zur Erzielung einer möglichst großen Konkurrenz und außer den bisher schon allgemein üblichen Maßregeln wie Bauordnungen u. dgl. kommen nun, wenn man die private Stadterweiterung reformieren will, ohne doch einfach die öffentliche an ihre Stelle zu setzen, noch eine Anzahl weiterer öffentlicher Maßnahmen verschiednen Charakters in Betracht. Wir führen eine Anzahl solcher nachstehend noch kürzer als bisher auf, ohne damit sagen zu wollen, daß wir uns für jede einzelne aussprächen.

α) Reform des Taxationswesens. Hier natürlich für unbebautes Land.

β) Abstandnahme von gar zu peinlichen öffentlichen Forderungen betreffend die Zergliederung des Baugeländes.

γ) Maßregeln der Besteuerung: Umsatzsteuer, Steuer nach dem gemeinen Werte, Zuwachssteuer.

δ) Maßregeln zur Bekämpfung des Bauschwindels und des zeitweise eintretenden Spekulationsfiebers in Bauland und Baustellen.

ε) Vor allem aber eigner freihändiger Erwerb, eigne Aufschließung und eigne Verwertung von Land durch die Gemeinden und andre öffentliche Faktoren, etwa in dem Sinne wie bei der öffentlichen Stadterweiterung. Dadurch würde erstens ein immerhin nicht unbeträchtlicher Teil der Stadterweiterung direkt in weit befriedigenderer Weise als heute gelöst. Zweitens aber würde — und das ist besonders wichtig — ein wohltätiger Druck auf die Preise und die Bedingungen der privaten Stadterweiterung ausgeübt. Freilich muß man dabei mit der Gefahr rechnen, daß diese letztere unter Umständen dadurch auch zum Stocken oder vielleicht auch zu noch weiterer

Erhöhung ihrer Preise gebracht werden kann; indes wird man sich für diesen Fall wohl damit trösten können, daß dies dann erst recht ein Antrieb sein würde, die private Stadterweiterung durch die öffentliche zu ersetzen.

ζ) Verschiedne weitere Maßregeln würde sicher die nähere und eingehendere fernere Behandlung der Sache, namentlich durch die Praxis, ergeben, wenn man einmal das Ziel der reformierten, privaten Stadterweiterung mit Ernst erstrebt.

Im übrigen machen wir darauf aufmerksam, daß sich in der von uns schon öfter angeführten Schrift von G. Füßenhäuser: Die Wohnungsfrage mit besondrer Berücksichtigung der Stuttgarter Verhältnisse (Stuttgart, Kohlhammer, 1902) ein immerhin recht bemerkenswertes Programm, das in der Richtung einer reformierten privaten Stadterweiterung liegt, findet.

Wenn wir nun nach Vorstehendem gesehen haben, wie die reformierte private Stadterweiterung etwa zu gestalten wäre, so ist doch natürlich diese Frage nach dem Wie nicht die oberste und letzte. Wichtiger und entscheidender ist vielmehr selbstverständlich die Frage nach dem Werte und Nutzen einer solchen reformierten privaten Stadterweiterung. Wäre sie besser als die jetzige private Stadterweiterung? Und wäre sie besser als unsre öffentliche Stadterweiterung? Das sind Fragen, um die es sich da handelt.

In dieser Beziehung ist denn nun zu sagen, daß aller Voraussicht nach die Forderung der Billigkeit der Baustellen und des Baulandes durch die reformierte private Stadterweiterung allerdings voraussichtlich sehr viel weitergehend erfüllt würde als durch die jetzige Stadterweiterung, besonders in den größren Orten. Eine solche Entfaltung der Konkurrenz, wie wir sie vorstehend skizziert haben, und der Einfluß der sonstigen Maßregeln müßten unsres Erachtens in der Tat auf einen großen Wertsturz gegenüber den jetzigen Baustellenpreisen hinwirken und dahin führen, daß auch auf lange hinaus noch an der Peripherie unsrer anwachsenden Städte immer wieder einigermaßen billige Baustellen und billiges Bauland zu haben wären. Auch Gesundheit und Schönheit der Stadtanlage sowie ihre soziale Wirksamkeit, soweit sie von der Billigkeit des Bodens abhängen, wären damit natürlich stark gefördert; ferner wäre dem privaten Unternehmungsgeiste in der Stadterweiterung noch viel besser als heute das Feld eröffnet. Durch die Wertzuwachssteuer würde die Wertsteigerung für die Allgemeinheit wenigstens bis zu einem gewissen Grade nutzbar gemacht, und durch die fortgesetzte reichliche Aufschließung von Baugelände und durch die konkurrierende öffentliche Aufschließung und Verwertung

von Land würde wenigstens einigermaßen für Dauerhaftigkeit der errungnen Vorteile gesorgt. Aber mit dieser Aufzählung glauben wir auch die Vorzüge der reformierten privaten Stadterweiterung vor der jetzigen so ziemlich erschöpft zu haben, und es läßt sich nicht leugnen, daß diesen Vorzügen doch auch gewichtige Nachteile gegenüberstehen. Gesundheit und Schönheit neuer Stadtteile hängen nicht bloß von der Billigkeit des Bodens ab, sondern auch von ihrer planvollen und zweckmäßigen Gesamtanlage. In dieser Beziehung aber würde es bei der reformierten privaten Stadterweiterung vermutlich recht schlecht bestellt sein. Die große Konkurrenz, die sie bringen soll, wäre ja gar nicht anders zu entfesseln als eben dadurch, daß man in weitem und immer weiterem Umkreise um die betreffende Stadt möglichst jedem Bodenbesitzer die Aufschließung und Bebauung seines Landes ermöglichte und erleichterte. Es leuchtet aber ein, daß damit eine weitgehende Zerreißung des planmäßigen Zusammenhaltens und der planmäßigen Ausgestaltung der Stadtanlage notwendigerweise verbunden wäre. Äußerst nachteilig wäre das natürlich für den Verkehr, insbesondre aber würde wohl auch die Versorgung der Bevölkerung mit Gas, Wasser, Elektrizität, Kanalisation und andren Dingen, die wir jetzt nun doch einmal nicht nur für wünschenswert, sondern zum großen Teile sogar für notwendig in den Städten halten, sehr leiden. Sehr lehrreich sind auch in dieser Beziehung wieder die Ausführungen von Bürgermeister Wiel in unsrem Anhange Nr. 2 unter IV. Endlich fällt schwer ins Gewicht, daß die reformierte private Stadterweiterung auch mit dem großen Übelstande erkauft würde, daß das Verderben spekulativer Preisbewertung des Bodens und spekulativer Manöver mit ihm sich unter ihr jedenfalls sehr viel weiter hinaus erstrecken würde als gegenwärtig. Indem man weithin die Möglichkeit entfesselte, Land als Bauland zu betrachten und zu verwerten, würden aller Wahrscheinlichkeit nach schnellstens und in weitestem Umkreise um unsre Städte die Bodenpreise auch da, wo sie jetzt noch gering sind, zwar nicht auf die jetzt für Bauland und Baustellen übliche geschraubte Höhe, doch aber auf eine Höhe steigen, die erheblich über dem landwirtschaftlichen und gärtnerischen Preisstande läge. Daß das kein Vorteil ist, wenn man das große Ziel einer wirklich weiträumigen und dabei doch billigen städtischen Ansiedlung möglichst auch für die Dauer der Zeiten im Auge hat, liegt auf der Hand.

Mag nach alledem die reformierte private Stadterweiterung auch der jetzigen Stadterweiterung vorzuziehen sein, so ist doch ganz gewiß, daß sie keineswegs der Weisheit letzter Schluß ist. Vielmehr muß sie unsrer öffentlichen Stadterweiterung gegenüber als durchaus unterlegen bezeichnet werden, vorausgesetzt wenigstens, daß diese nicht in einer in

Willkürlichkeit und bürokratische Verknöcherung ausartenden Weise betrieben wird. Billiger als unsre öffentliche Stadterweiterung vermöchte aller Wahrscheinlichkeit nach auch die reformierte private Stadterweiterung die Baustellen und das Bauland nicht zu liefern, im Gegenteil wahrscheinlich teurer. Sie hätte also auch in bezug auf die Gesundheit und Schönheit der neuen Quartiere, soweit diese von der Billigkeit des Bodens abhängen, vor unsrer öffentlichen Stadterweiterung nichts voraus, sondern stände im Gegenteil ihr wahrscheinlich eher noch nach. In der Plan- und Zweckmäßigkeit der Stadtanlage aber, in der weisen Berücksichtigung der Bedürfnisse des Verkehrs, der Versorgung der Bevölkerung, wie oben erwähnt, mit Wasser, Gas usw., der Erzielung schöner geschlossner Städtebilder, der richtigen Reihenfolge und Verteilung der Besiedlung — in all diesen Beziehungen ist unsre öffentliche Stadterweiterung auch der reformierten privaten vermutlich weit überlegen. Dazu würde diese öffentliche Stadterweiterung auch die künftige Wertsteigerung des Bodens besser nutzbar machen, ferner vielfach auch einen dauernden Obereinfluß zum Guten über das bereits bebaute Gebiet ausüben können und endlich jedenfalls auch den ganzen Vorgang der Stadterweiterung außerordentlich vereinfachen und glatter gestalten. Es bleibt eben einmal dabei: die Stadterweiterung ist ihrer Natur nach eine öffentlich-rechtliche Aufgabe, und wenn auch die Folgen ihrer Lösung auf privater Grundlage an sich nicht so schrecklich zu sein brauchten, wie sie dies jetzt bei uns sind, so werden sie doch immer sehr viel schlechter ausfallen als bei Lösung durch eine einigermaßen saubere, intelligente, sorgfältige und mit den nötigen Zwangsmitteln ausgerüstete öffentliche Verwaltung. Hier liegt eine der größten Aufgaben unsrer Zukunft, hier kann das deutsche Beamtentum zeigen, was es kann, und was es nicht kann! —

3. Sonstige Reformen.

Dieses Buch ist vorwiegend der Reform der Stadterweiterung gewidmet, aber so wichtig diese auch ist, so wäre es doch ein Irrtum anzunehmen, daß sie allein imstande wäre, unsre so sehr verfahrenen städtischen Bodenverhältnisse wieder völlig ins richtige Gleis zu bringen. Um nun die andren, außer ihr noch nötigen Reformen richtig angeben zu können, wäre eigentlich noch eine umfassende wissenschaftliche Erforschung derjenigen Ursachen notwendig, die außer der Verkehrtheit unsres herrschenden Stadterweiterungssystems an unsren städtischen Bodenmißständen schuld sind. Allein dies ist eine so große und umfassende Aufgabe, daß wir uns ihr in diesem Buche hier nicht mehr

widmen können; wir müssen uns vielmehr damit begnügen, einfach diejenigen weiteren Ursachen unsrer städtischen Bodenmißstände anzugeben, die uns bei unsrer Beschäftigung mit den Gegenständen dieses Buches bekannt geworden sind, ohne daß wir der Sache jetzt noch eine besondre, eindringende und umfassende Nachforschung widmeten. Und zwar forschen wir nicht so sehr den Ursachen im historischen Sinne nach, wie denjenigen Umständen, die sich gegenwärtig als Hindernisse einer besseren Gestaltung der Verhältnisse entgegenstemmen, und die man somit sehr wohl auch als Ursachen der schlechten Verhältnisse bezeichnen kann. Auf der Kenntnis dieser Ursachen möchten wir dann das aufbauen, worauf es uns hier ankommt, nämlich eine kurze Übersicht über die außer der Reform der Stadterweiterung in der städtischen Bodenfrage in Betracht kommenden sonstigen Reformen, soweit wir sie eben nach der soeben gemachten Einschränkung anzugeben vermögen.

Wenn wir nun den Ursachen in dem eben dargelegten Sinne nachgehen, so könnte man vielleicht als eine grundlegende und wichtige Ursache bezeichnen das System unsres privaten Haus- und Grundbesitzes in den Städten überhaupt; allein auch diese tiefgreifende Frage würde uns viel zu weit führen, und wir müssen sie daher hier fallen lassen, zumal da das System des privaten städtischen Haus- und Grundbesitzes ja gewiß nicht nur als Quell von Mißständen, sondern auch als Quell mannigfacher Vorzüge in Betracht kommt. Hingegen möchten wir einige beschränktere, aber doch gleichfalls recht tiefgreifende Ursachen anführen, die u. E. außer dem System der privaten Stadterweiterung für unsre Bodenzustände in dem Sinne verantwortlich sind, daß sie als Hindernisse erscheinen, die überwunden werden müssen, wenn eine bessere Gestaltung der Verhältnisse platzgreifen soll.

Es sind dies folgende:

Erstens: unser Realkreditsystem. Wir haben im 7. Kapitel gesehen, daß unser Realkredit- und Hypothekenwesen der künstlichen Steigerung der Baustellenpreise durch unsre private Stadterweiterung starken Vorschub leisten; wir haben weiter im 9. Kapitel darauf aufmerksam gemacht, daß, wie es scheint, unsre Realkrediteinrichtungen auch eine das ungesunde Hinauftreiben der Häuserpreise begünstigende Wirkung ausüben, und überhaupt läßt sich wohl zusammenfassend sagen, daß unser Realkreditwesen die Entstehung und die Realisierung des reinen Bodenwertes in unsren Städten sehr begünstigt und dadurch in verhängnisvoller Weise zu den Mißständen beiträgt.

Zweitens: die private Aneignung der Wertsteigerung auch des einmal bebauten Gebietes. Mit dem System der

privaten Stadterweiterung ist diese Erscheinung noch nicht notwendig gegeben. Wenn auch unter der privaten Stadterweiterung das Eigentum an den bebauten Grundstücken einzelnen privaten Besitzern zusteht, so braucht damit an sich noch nicht notwendig verknüpft zu sein, daß auch die nach der Bebauung mit der Zeit noch eintretende Wertsteigerung dieser Grundstücke diesen Besitzern vollständig zufallen; es ist denkbar davon durch Besteuerung des Wertzuwachses der Allgemeinheit einen erklecklichen Teil zuzuführen. Der Umstand, daß dies bis jetzt, wenn wir von der neueren Einführung der Wertzuwachssteuer in einer Reihe Städte absehen, noch nicht geschieht, ist als eine weitere Ursache der Mißstände neben dem System der privaten Stadterweiterung zu betrachten.

Wir können uns indes nicht mit der Aufzählung derjenigen Ursachen begnügen, die, wie die oben angegebnen, noch heute immer aufs Neue Mißstände hervorbringen, sondern nachdem unser städtischer Boden durch lange Jahrzehnte hindurch einer ganz verkehrten Behandlung unterworfen ist, sind auch die hierdurch erzeugten massenhaften und schweren Übelstände selber als Hindernisse einer Besserung der Verhältnisse zu betrachten, die nun gewissermaßen ein selbständiges Dasein erlangt haben und nicht einfach schon damit hinfällig werden, daß man von nun an die Fehler vermeidet, durch die sie seinerzeit zur Entstehung gekommen sind. Wir zählen demgemäß als weitere Ursachen, die sich nunmehr der Besserung der Verhältnisse entgegenstellen, folgende auf:

Drittens: die zurzeit vorhandnen schweren Übelstände des einmal bebauten städtischen Gebietes, bestehend in dem gänzlich unbefriedigenden Zustande der Ansiedlung in diesem Gebiete inbetreff Gesundheit, Schönheit, Zweckmäßigkeit usw., ferner in der außerordentlichen Teuerung des Bodens und folglich der Häuser und Wohnungen daselbst und endlich in der hohen Verschuldung der Gebäude.

Viertens: Bei dem unbebauten Boden sein gleichfalls außerordentlich hoher Preis und öfters wohl auch starke Verschuldung in der näher bei den Städten gelegnen Zone.

Fünftens: Die Tatsache, daß die geradezu ungeheuren Summen, welche die Wertsteigerung des städtischen Bodens darstellt, bisher fast restlos in private Taschen geflossen sind.

Sechstens: Die Herabdrückung unsrer ganzen Anschauungen, Ansprüche und Gewohnheiten in bezug auf das, was eine städtische Siedlung leisten kann und soll.

Welche Reformen kämen nun außer der Reform unsrer Stadterweiterung in Betracht, um diese Hindernisse einer durchgreifenden Verbesserung wegzuwälzen und so die städtische Bodenfrage einer umfassenden Lösung entgegenzuführen? Entwerfen wir davon eine, wenn auch nur flüchtige und unvollständige Skizze!

Da ist denn, um mit dem Letzten zu beginnen, das was zu den vorstehend unter viertens, fünftens und sechstens genannten Ursachen zu bemerken ist, ziemlich einfach. Ursache vier, Teuerung und Verschuldung des unbebauten Bodens, — würde soweit möglich schon durch die Reform der Stadterweiterung und die Dezentralisation beseitigt werden; eventuell käme in Betracht, die weiter unten zu besprechende Entschuldung bis zu einem gewissen Grade auch auf diesen Boden zu erstrecken. Gegen die Ursache fünf, die nun einmal bereits stattgehabte Verschlingung der bisher entstandnen Bodenwertsteigerungen durch die Privateigentümer, wird sich wenigstens gegenüber denen, denen diese Summen zugeflossen sind, überhaupt nicht viel tun lassen. Nur insoweit wie diese noch im Besitze von Grundstücken oder von Hypotheken darauf sind und durch die ganze durch eine gründliche Reform hervorgerufne Umwälzung finanziell in Mitleidenschaft gezogen würden, würde wohl eine Art indirekter Rückerstattung an die Allgemeinheit stattfinden. Im übrigen fällt dieses Problem großenteils zusammen mit dem andren, wiederum einen vernünftigen, billigeren Preisstand des bebauten und des unbebauten städtischen Grundbesitzes zu erzielen. Ursache sechs endlich — die Herabdrückung unsrer Anschauungen, Ansprüche und Gewohnheiten — würde in dem Grade verschwinden, in dem es gelingt, tatsächliche Reformen durchzusetzen; ja schon die lebhafte Arbeit und Agitation eben für diese Durchsetzung würde hier vieles bessern. Weiter ließe sich hier vielleicht auch einiges tun durch Wohnungsaufsicht, durch Musterleistungen von Baugenossenschaften u. dgl. m.

Weit schwieriger ist die Bekämpfung der unter erstens, zweitens und drittens genannten Ursachen. Die hier in Frage kommenden Reformmaßregeln bilden unter sich und zusammen mit der Reform der Stadterweiterung ein einheitliches Ganzes, und es sei uns gestattet, hier ganz kurz die Grundzüge eines Reformwerkes zu skizzieren, das uns da vorschwebt. Daß wir dabei der Sache und ihren Einzelheiten nicht bis auf den letzten Grund gehen können, versteht sich von selbst. Wir geben das Folgende nur als Anregung.

Wenn man das von so schweren Mißständen beherrschte, jetzt bereits bebaute Gebiet unsrer Städte verbessern will, so ist die grundlegende und wichtigste Maßregel die, daß man auf dem noch unbebauten Gebiete, auf dem Felde der Stadterweiterung für Entstehung

weitaus besserer und billigerer Quartiere sorgt, die dem bereits bebauten Gebiete eine wohltätige Konkurrenz bereiten. Diese Aufgabe aber haben wir durch unsre Ausführungen über die Reform unsrer Stadterweiterung und über die Dezentralisation ausführlich erörtert. Bei Durchführung der dort von uns gemachten Vorschläge darf man hoffen, daß eine solche Konkurrenz allerdings entstehen und mit der Zeit auch außerordentliche Wirkungen auf das jetzt bereits bebaute Gebiet ausüben würde. Die in diesem Gebiete hausende Bevölkerung würde, in einem gewissen Umfange wenigstens, von der ihr so gebotnen Möglichkeit ihren Wohnsitz in diesen neuen, weitaus besseren und billigeren Quartieren aufzuschlagen, Gebrauch machen, und das würde natürlich eine starke Rückwirkung auch auf die Zustände, Preise und Verhältnisse in dem jetzt bereits bebauten Gebiete ausüben. Die Mieten dort und die Häuserpreise würden eine Ermäßigung erfahren; die Bevölkerung würde in den Wohnungen mehr Platz bekommen, und wahrscheinlich würden auch sonst viele Verbesserungen, gegen die man sich jetzt wehrt, dann dort eingeführt werden müssen. U. dgl. m. Dann aber wäre für dieses Gebiet auch erst die richtige Zeit für große und durchgreifende Reformen durch die Gemeinden usw. gekommen, wenn diese letzteren unter solchen Zeitläuften zunächst auch wohl mit schwierigen Finanzverhältnissen zu kämpfen haben würden und demgemäß nur allmählich vorgehen könnten. Mit der Schaffung der Reformquartiere draußen und der Dezentralisation würde dann allmählich eine planmäßige Verbesserung der schon bestehenden Quartiere Hand in Hand gehen müssen und bei dem gesunknen Grundwerte auch außerordentlich viel leichter durchzuführen sein als heute. Für das Abbrechen manchen alten ungesunden Häuserblocks, für die Durchführung mancher längst geplanten Verkehrsverbesserung und ähnliches mehr würde dann die Zeit gekommen sein, ebenso für einen größern Grundbesitzerwerb der Gemeinden, auf Verbesserung der Wohnungsverhältnisse bedachter Stiftungen, gemeinnütziger Gesellschaften u. dgl. im jetzt bereits bebauten Gebiete aus sozialpolitischen Gründen. Auch höhere Anforderungen der Bauordnungen und der Wohnungsaufsicht für das jetzt bereits bebaute Gebiet ließen sich dann wohl durchsetzen.

Um dieses ganze Werk jedoch möglichst zu fördern, wäre eine andre wichtige Reform mit ihm in Verbindung zu setzen. Während drinnen, in den jetzt bereits bebauten Quartieren, wie gesagt, voraussichtlich ein gewisser Wertfall des Bodens eintreten würde, wäre draußen auf dem weiten, insbesondre auch durch die Dezentralisation erschlossnen Neulande mit der umgekehrten Erscheinung, nämlich mit einer starken Bodenwertsteigerung gegenüber den bisherigen Werten

zu rechnen. Einmal führt dazu schon die Entstehung der sozusagen natürlichen Grundrente, die sich unter allen Verhältnissen mit dichterer Besiedlung einstellt, dann ist ja auch nicht gesagt, daß die Gemeinden und die andren die öffentliche Stadterweiterung handhabenden Stellen dieses Neuland draußen unbedingt zu den Selbstkosten abgeben würden, sondern sie könnten bei Einhaltung aller gebotnen Billigkeit der Grundstücke und Wohnungspreise doch in gewiß immerhin vielen Fällen einen mäßigen Aufschlag darauf machen. Diese Bodenwertsteigerung draußen ließe sich aber sehr wohl wenigstens zum großen Teil für die Allgemeinheit auffangen: einmal durch die eben schon erwähnte Abgabe des Landes zu Preisen etwas über den Selbstkosten und weiter durch die Nutzbarmachung der später eintretenden Wertsteigerung dieses Bodens, sei es mit Hilfe der früher erörterten gebundnen Formen der Verwertung des durch die öffentliche Stadterweiterung beschafften Landes, sei es mit Hilfe allgemeiner Einführung einer kräftigen Zuwachssteuer für dieses Land. Diese großen so zusammengekommenen Summen wären nun u. E., soweit sie nicht für die Durchführung der Dezentralisation und der öffentlichen Stadterweiterung gebraucht werden, jeweils für den betreffenden Bezirk zu einem besondren Fonds, den man vielleicht Grundrentenfonds nennen könnte, zu vereinigen. Dieser Fonds würde außerdem noch gespeist durch die Erträgnisse der Zuwachssteuer u. dgl. in dem jetzt bereits bebauten Gebiete, denn wenn dort auch im allgemeinen mit einem Wertfalle zu rechnen wäre, so würden doch namentlich in bevorzugten Verkehrslagen auch dort mit der Zeit in einer Reihe einzelner Fälle noch bedeutende Wertsteigerungen eintreten. Dieser so gewonnene Grundrentenfonds wäre nun insbesondre zur Verbesserung der Verhältnisse in den jetzt bereits bebauten Gebieten sowie auch bis zu einem gewissen Grade zum Ausgleiche der dort entstehenden finanziellen Schädigungen zu verwenden. Man könnte aus ihm im jetzt bereits bebauten Gebiete zu den oben erwähnten Gesundheits-, Verkehrs-, sozialpolitischen und ähnlichen Zwecken Grundstücke ankaufen. Dadurch würde einmal der Wertfall in diesem Gebiete durch Verstärkung der Nachfrage gemildert und zum andren auch durch Verbesserung der ganzen Gegenden dort der Wert dieser wieder gehoben. Man denke sich z. B. etwa, daß aus dem Grundrentenfonds im Herzen eines jetzt dicht verbauten Quartiers ein Häuserblock aufgekauft und an seine Stelle ein kleiner Park oder ein Platz mit gärtnerischen Anlagen gesetzt würde. Weiter aber käme in Betracht, aus dem Grundrentenfonds auch direkt Zuwendungen an solche Grund- und eventuell auch Hypothekenbesitzer im bereits bebauten Gebiete zu machen, die durch die Umwandlung der Verhältnisse ganz besonders geschädigt

wären, und bei denen eine finanzielle Hilfe besonders angebracht erschiene; ein Rechtsanspruch auf solche Hilfeleistung könnte allerdings wohl nicht gewährt werden.

Auch für diese ganze Politik käme die Mitheranziehung staatlicher Mittel, etwa durch besondre billige Darlehen an die Gemeinden, ernsthaft in Frage.

Auch der Gedanke sei hier noch erwähnt, daß bei einer solchen grundlegenden Umwandlung der Verhältnisse dann vielleicht daran gedacht werden könnte, die bisherige Grund- und Gebäudesteuer für Grundeigentümer im bereits bebauten Gebiete zum Ausgleich aufzuheben.

Es bleibt übrig, zur Vollendung der ganzen Reform noch Maßregeln gegenüber der Verschuldung des städtischen Grundbesitzes und den aus unsrem Realkreditwesen sich ergebenden Übelständen zu ergreifen. Angesichts der Schwere dieser Übelstände stehen wir nicht an zu erklären, daß uns ein radikaler Einschnitt da mindestens als sehr erwägenswert erscheint, und zwar würden wir uns die Sache etwa folgendermaßen denken. Die zur Zeit der Einführung der Reform einmal bestehende hypothekarische Belastung städtischer Grundstücke wird festgestellt, und darauf wird das Grundbuch für jede weitere Belastung dieser Grundstücke geschlossen, soweit diese Belastung unter Einrechnung der schon bestehenden Belastung bei Gebäuden über deren reellen Bauwert, bei unbebauten Grundstücken über den Gärtnereiwert oder allenfalls auch über einen ein für allemal festgesetzten sehr mäßigen Satz, etwa 1—2 Mark pro Quadratmeter, hinausgeht; bei Baustellen wäre zu diesem Satze noch der anteilige Betrag der Straßenkosten hinzuzuschlagen. Die einmal bestehende höhere Belastung kann, vorbehaltlich der sogleich zu erörternden Entschuldung, bestehen bleiben, darf jedoch nicht vermehrt werden. Mit einer solchen Maßregel wäre, da Grundstücke nach unsrem Rechte nicht anders als mit Hilfe des Grundbuches verpfändet oder belastet werden können, jedenfalls zunächst einmal dem weiteren Anschwellen einer Verschuldung, die sich auf nichts andres als auf den reinen, zum großen Teil fiktiven Bodenwert gründet, ein starker Riegel vorgeschoben. Da eine solche Verschuldung ganz verhindert wäre, wollen wir nicht behaupten, Umgehungen würden allerdings wohl möglich sein.

Aber mit der Fixierung der Verschuldung und der Verhinderung ihres weiteren Anschwellens ist die Sache nicht getan. Es ist auch notwendig, der einmal schon entstandnen, auf den reinen Bodenwert gehäuften Schuldenlast zu Leibe zu gehen, und hierzu hätte eine planmäßige Entschuldung zu dienen. Diese könnte man sich etwa

folgendermaßen denken. Nachdem der erste Sturm der mit unsren Reformvorschlägen verbundnen Umwälzung der Verhältnisse vorüber wäre, wäre eine zwangsweise Amortisation der einmal vorhandnen Hypotheken usw. einzuführen, soweit diese Hypotheken u. dgl. bei bebauten Grundstücken über den oben erwähnten reellen Bauwert der Gebäude, bei unbebauten Grundstücken über den gleichfalls oben erwähnten Gärtnerei- oder ähnlichen Wert des Bodens, allenfalls zuzüglich der Straßenkosten, hinausgingen. Durch die zwangsweise Amortisation wäre die jetzt bestehende Schuldenlast allmählich auf die Beträge dieser Werte herunterzumindern, und zwar könnte man die Sache wohl in der Weise anfassen, daß von einem gewissen Termin ab mit dem ersten Besitzwechsel eines Grundstücks die Verpflichtung zu einer solchen zwangsweisen Amortisation für den neuen Besitzer und alle Rechtsnachfolger einträte. Der Amortisationsbetrag brauchte nur sehr gering zu sein, vorausgesetzt, daß die ersparten Zinsen und Zinseszinsen mit zur Tilgung verwandt würden. Diesen Amortisationsbetrag hätten die betreffenden Grundstücksbesitzer jedes Jahr an große Entschuldungskassen abzuführen, die für die einzelnen Bezirke errichtet würden. Jährlich würde dann aus den so einlaufenden Beträgen eine entsprechende Hypothekensumme getilgt. Die einzelnen Hypotheken, die zur Tilgung kommen sollten, wären wohl durch Auslosung zu bestimmen, und es träte an ihre Stelle eine Hypothek in der gleichen Höhe zu Gunsten der Entschuldungskasse, welche die Tilgungssumme bezahlt hätte. Von dieser letzteren Hypothek würden dann die Leistungen des Besitzers des betreffenden belasteten Grundstücks abgeschrieben, bis auf diese Weise die endgültige Tilgung erfolgt wäre. Außerordentlich zu wünschen und auf alle Weise zu erstreben wäre, daß diese ganze Entschuldungsaktion erleichtert und beschleunigt würde durch Mitverwendung öffentlicher oder halb öffentlicher Mittel; vor allem kämen auch hier wieder Leistungen aus dem oben erwähnten Grundrentenfonds in Betracht. Besonders schwierige Einzelfragen, die in dieser Skizze nicht mehr erörtert werden können, sind noch, ob vielleicht eine gewisse Verschuldung der sozusagen natürlichen, der auf sicheren Vorzugslagen der betreffenden Grundstücke beruhenden Grundrente zugelassen, und andrerseits ob eine volle Verschuldung des Bauwertes erlaubt werden solle.

Faßt man alle diese Reformen zusammen, so sieht man, daß die oben angeführten, unsren städtischen Bodenmißständen außer der privaten Stadterweiterung zugrunde liegenden Ursachen doch zum großen Teile in Wegfall gebracht werden würden. Freilich bedürfte es dazu wohl der anhaltenden Arbeit vieler Jahrzehnte, aber dafür wäre auch

eine umfassende und tiefgreifende Lösung der städtischen Bodenfrage, die sich nicht auf die erst neu zur Entstehung kommenden Quartiere beschränkte, angebahnt. Ein Jahrhundert lang etwa ist bei uns in unverantwortlicher Weise auf dem Felde der städtischen Bodenfrage gesündigt worden, eines Jahrhunderts wird es bedürfen, um diese Sünden wieder gut zu machen! —

4. Verschiedenes.

An die Reform der privaten Stadterweiterung und an die sonstigen Reformen schließen wir hier nun endlich noch einige Reformmaßregeln verschiednen Charakters an.

a) Reform der kommunalen Wahlrechte. Diesen Punkt haben wir schon wiederholt berührt; wir möchten aber nicht verfehlen, hier nochmals auf ihn aufmerksam zu machen. Wenn man die von uns vorgeschlagnen Reformen durchmustert, so sieht man, daß im großen und ganzen ihrer Durchsetzung die bestehenden kommunalen Wahlrechte nicht günstig sind, und daß es im Interesse dieser Durchsetzung dringend wünschenswert ist, sie in der Richtung zu ändern, daß den ärmeren und den bisher nicht Haus und Grund besitzenden Klassen ein erheblich größrer Einfluß gewährt wird, als sie ihn bislang in Nord- und Mitteldeutschland haben. Und zwar würde es sich um die Reform der kommunalen Wahlrechte handeln, nicht nur für die Städte selber, sondern auch für ihre Umgebungen und Bannkreise. Freilich geht ja die Frage des kommunalen Wahlrechtes über den Rahmen der städtischen Bodenfrage weit hinaus und kann nicht einseitig nur in Rücksicht auf diese entschieden werden, aber das kann nicht abhalten, hier festzustellen, daß jedenfalls von dem Standpunkte einer rationellen Lösung der städtischen Bodenfrage aus die bezeichnete Reform der kommunalen Wahlrechte dringend geboten ist.

b) Auch schon die bloße eingehendere Erörterung unsrer Reformvorschläge und die Agitation dafür können möglicherweise gewisse Wirkungen ausüben. Wir sehen indes keinen Anlaß, hier auf die Frage, ob und welche besondren Maßregeln in Rücksicht auf diese Möglichkeit etwa zu empfehlen wären, näher einzugehen. Nur auf einen Punkt möchten wir aufmerksam machen. Die lebhaftere Erörterung des Gedankens der Dezentralisation und zwar sowohl der Dezentralisation innerhalb und um die einzelnen Orte wie der Dezentralisation im Sinne der Lenkung der Besiedlung nach kleineren Orten hin kann an sich leicht zu einer Beförderung der Spekulation und zur Verteuerung der Bodenpreise in denjenigen Gegenden führen, von welchen an-

genommen wird, daß sie im Gefolge der Dezentralisation zu schnellerer Besiedlung kommen würden. Demgegenüber ist allen Freunden der Reform dringend zu raten, bei Erörterung der Dezentralisation immer scharf zu betonen, daß mit dieser unbedingt von Anfang an durchgreifende Maßregeln zu verbinden oder ihr vorauszuschicken seien, um die Entstehung unsrer bisherigen hohen Preise und Bodenmißstände auf diesem Neulande zu verhindern: Enteignungsrecht, Stadterweiterungstaxe, sehr scharfe Bauordnungen, besondre Besteuerung u. dgl. m.

c) Von sehr großer Wichtigkeit ist natürlich, daß alle die, die infolge ihrer Stellung zur Durchführung unsrer Reform berufen sind, so schnell und gründlich wie möglich sich ein wirkliches Verständnis der Aufgabe, ihrer ungeheueren Bedeutung und der Mittel zu ihrer Lösung aneignen. Insbesondre handelt es sich hier natürlich um die kommunalen Beamten fast aller Schattierungen, ferner um weite Klassen der Staatsbeamtenschaft, um Stadtverordnete, Kreistagsabgeordnete, Baugenossenschaftler u. dgl. m.; und nicht nur um diese Kreise, sondern um noch viel weitere. Unsre Reform setzt zu ihrer Durchführung z. B. auch ein eingehenderes Verständnis der Richter voraus, welche in den Enteignungsfällen über die Höhe der Entschädigung zu befinden haben, oder der Leiter von Armenämtern und Wohltätigkeitsvereinigungen, die berufen sind, die Dezentralisation zu unterstützen, ferner der Männer der Presse, der Politiker, der Gelehrten, deren Aufgabe es ist, die öffentliche Meinung zu beeinflussen, die politische Welt zu gewinnen, die einzelnen Fragen wissenschaftlich durchzuarbeiten u. dgl. m. Namentlich aber muß darauf hingewiesen werden, daß man nicht etwa mit der Aneignung des nötigen Verständnisses und der nötigen Kenntnisse auf die junge Generation warten darf, die vielleicht jetzt erst studierend oder sich ausbildend, dann langsam in die verschiednen Ämter und Stellen nachrückt. Wenn wir nicht bereits die nächsten ein bis zwei Jahrzehnte mit aller Energie zur Durchsetzung einer großen Stadtreform, wie wir sie gezeichnet haben, benutzen, so wird voraussichtlich ein sehr großer, vielleicht der beste Teil der Aussichten der Reform überhaupt und für immer verspielt sein; denn wir dürfen nicht darauf rechnen, wie das starke Sinken der Geburtenziffern bereits jetzt beweist, daß unsre große Bevölkerungszunahme noch ungezählte Jahrzehnte hindurch andauern wird. Wenn aber die Dinge in unsrer Städteentwicklung erst einmal nicht mehr in dem raschen Flusse einer stark anwachsenden Bevölkerung stehen, sondern wenn nur noch für eine stillstehende oder sehr langsam anwachsende Bevölkerung zu sorgen ist, so wird es wahrscheinlich für eine große Reform zu spät sein. Es ist jetzt bereits die elfte Stunde!

Es gilt also mit aller Energie auch die bereits jetzt Amtierenden und im Einfluß Befindlichen aller Arten mit den neuen notwendigen Ideen zu tränken und ihnen Verständnis und Begeisterung für sie so schnell wie möglich einzuflößen, aber daneben darf natürlich auch die Jugend nicht vernachlässigt werden. Mancherlei Wege kommen da in Betracht. Die Universitäten und die Technischen Hochschulen, aber auch die Baugewerkschulen usw. sollten sich der Sache annehmen und das ganze große Problem der Stadtreform so eingehend wie möglich behandeln; außerdem sollten besondre Ferien- und besondre Unterrichtskurse für das Bedürfnis der jetzt schon in Amt und Stellung befindlichen Männer und Frauen in reichlicher Zahl und bald eingerichtet werden. Den Staats- und Kommunalbeamten könnte vielleicht sogar angesichts der außerordentlichen Wichtigkeit und Dringlichkeit der Sache der Besuch solcher Kurse zur Pflicht gemacht werden. Auch die verschiednen sozialen Ausbildungskurse, die zahlreichen Vorträge veranstaltenden Stellen und vor allem die freie Agitation der einschlagenden Zweckvereinigungen (z. B. Bodenrefomer, Mietervereine) und der interessierten politischen Gruppen sollten sich der Sache widmen. Jedenfalls muß auf allen Wegen und planmäßig dafür gesorgt werden, daß die großen Hauptgedanken und Hauptfragen, um welche es sich bei der Reform unsrer Städte handelt, allen Beteiligten bald und gründlich ins Bewußtsein gerückt werden: die Fragen der öffentlichen Stadterweiterung und des öffentlichen Landbesitzes, der richtigen Landverwertung, der Dezentralisation, der Gewinnung der Wertsteigerung für die Allgemeinheit, der Reform des bebauten Gebietes, der Umänderung unsres Realkreditwesens, der Entschuldung, der Gartenkolonien, des Stadterweiterungsrechtes u. dgl. m.

d) Zu einer wirksamen Hilfeleistung bei der ganzen Reform ist neben den gemeinnützigen und wohltätigen Körperschaften auch die Gemeinnützigkeit und Wohltätigkeit der Einzelnen berufen. Auf unsrem Felde eröffnen sich ausgezeichnete Gelegenheiten, das Gemeinwohl durch Schenkungen, Stiftungen u. dgl. zu fördern. Eine schöne Bürgerkrone könnte sich z. B. ein wohlhabender Mann erwerben, der unsre Reform durch Schenkung von einzelnen Grundstücken an die Gemeinden unterstützte, z. B. für Spielplätze, oder für Gartenkolonien oder überhaupt für die Ein- und Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung; ebenso auch durch Geldschenkungen, z. B. für die im vorigen Abschnitte erörterten Zwecke der Entschuldung, für Verbesserung der bereits bebauten Quartiere u. dgl. m. Auch der Betätigung der Frauen sind auf diesem Gebiete durchaus keine Schranken gesetzt!

e) Endlich haben natürlich auch die Statistik und die volks-

wirtschaftliche Wissenschaft große Aufgaben auf unsrem Gebiete zu lösen; sie können durch eine geschickte und zeitgemäße Behandlung der Dinge sehr viel dazu beitragen, die Entwicklung im guten Sinne vorwärts zu schieben.

5. Schlußzusammenfassung der ganzen Reform.

In diesem 10. sowie bereits im 8. Kapitel haben wir eine größre Anzahl Reformgedanken entwickelt; dazu treten noch das 11. und 12. Kapitel. Suchen wir nun bereits hier an dieser Stelle ganz kurz die Hauptgrundzüge der ganzen Reform, wie wir sie vorschlagen, zusammenzufassen und damit zugleich anzugeben, auf welche Maßregeln und Umstände hauptsächlich wir unsre Hoffnungen auf eine Besserung der Verhältnisse gründen. Natürlich wollen wir dabei nicht entfernt eine vollständige Rekapitulation aller Reformvorschläge, die wir gemacht haben, geben, sondern nur, wie gesagt, eine Aufzählung der hauptsächlichsten Punkte.

Die Aufgabe, um die es sich handelt, ist die Lösung der städtischen Bodenfrage, d. h. der Frage, wie der für die Städte und ihre Entwicklung in Betracht kommende Boden zu behandeln und zu verwenden ist, damit eine städtische Ansiedlung zustande kommt, die erstens wirklich befriedigt und zweitens frei von allen unnötigen und vermeidbaren Verteuerungen ist, in der weiter die Wertsteigerung des Bodens, soweit irgend möglich, der Allgemeinheit dienstbar gemacht wird, und in der doch bei alledem dem privaten Unternehmungsgeiste der nötige Spielraum bleibt. Außerordentliche Mißstände, die unser Volksganzes auf das schwerste bedrohen, haben sich bei uns auf diesem Gebiete entwickelt; um sie für die Zukunft zu vermeiden, und das schon Verdorbne, soweit wie es noch möglich ist, wieder gut zu machen, sind hauptsächlich folgende Maßregeln zu ergreifen.

In erster Linie ist der Verderbnis bei der Entstehung neuer Quartiere Einhalt zu tun. Hier muß in Zukunft auf ganz andren Grundlagen, welche eine Gewähr dafür bieten, daß die bisherigen Mißstände auf diesem Neulande nicht platzgreifen, aufgebaut, hier muß etwas außerordentlich viel Besseres, als es im allgemeinen unser bis jetzt bebautes Gebiet in den Städten darstellt, geschaffen werden. Das Mittel hierzu ist die Ersetzung unsrer bisherigen privaten, d. h. in erster Linie von der privaten Geschäftstätigkeit und dem Privatrechte beherrschten Stadterweiterung durch die öffentliche Stadterweiterung, d. h. durch eine in erster Linie von öffentlichen Körperschaften durchgeführte und von dem öffentlichen Rechte beherrschten Stadterweiterung. Mit

andren Worten: die Stadterweiterung muß aus einer Sache überwiegend der privaten Terrainunternehmung und ähnlicher Stellen zu einer Aufgabe mehr oder minder öffentlicher Stellen werden. Die Hauptrolle würden hierbei die Gemeinden und Gemeindeverbände zu spielen haben; neben ihnen und unter ihrer Führung wäre auch die gemeinnützige und genossenschaftliche Initiative, und unter Umständen sogar die private, möglichst weitgehend zur Durchführung der öffentlichen Stadterweiterung mit heranzuziehen, ebenso wäre auch der Staat an ihr zu beteiligen. Diese Stellen zusammen müssen in Zukunft nicht nur Bauordnungen und Bebauungspläne bestimmen und den Straßenbau regulieren, sondern auch auf ihre Rechnung das Bauland und die Baustellen beschaffen, durch Straßen erschließen und der Bebauung übergeben. Die hierfür nötigen Landmassen sind teils aus den vorhandnen Beständen der Gemeinden, des Fiskus usw. zu entnehmen, teils durch freihändigen Ankauf zu erwerben; im übrigen ist den Trägern der öffentlichen Stadterweiterung, den Gemeinden usw., das Recht zu geben, soweit sie nicht auf andrem Wege zu dem nötigen billigen Lande kommen können, Land zu Zwecken der Stadterweiterung zu enteignen, und es ist weiter, damit die Enteignungspreise nicht zu hoch anschwellen, vor allem die sogenannte Stadterweiterungstaxe einzuführen. Diese würde darin bestehen, daß das gegenwärtig noch unbebaute Land in den ganzen weiten Umgebungszonen der Städte nach seinem jetzigen Werte taxiert wird und den Trägern der öffentlichen Stadterweiterung dann das Recht zusteht, im Enteignungsfalle, soweit nicht der normale Wert des Landes dann noch geringer ist, das Land jedenfalls zu diesem taxierten Werte, zuzüglich allenfalls gewisser mäßiger besondrer Entschädigungen, an sich zu ziehen. Die Verwertung des durch die öffentliche Stadterweiterung beschafften Landes, wenn es zur Bebauung abgegeben wird, hat dann weiter, soweit möglich, in Formen zu geschehen, die den Trägern der öffentlichen Stadterweiterung einen dauernden Obereinfluß über das Land, auch nachdem es der privaten Bebauung zugeführt worden ist, gewähren (Erbbaurecht, Wiederkaufsrecht, Zeitpacht, Rentengut usw.); im übrigen muß die fortgesetzte, durch die öffentliche Stadterweiterung verbürgte Konkurrenz neuen billigen Landes an der Peripherie der Städte, ferner allgemeine Einrichtungen wie Wohnungsaufsicht, Bauordnungen u. dgl. für eine angemessne Verwertung sorgen, ebenso auch die dem heutigen Zustande gegenüber sehr erheblich auszudehnende Bautätigkeit von Baugenossenschaften, gemeinnützigen Baugesellschaften, Siedlungsgenossenschaften, Gartenstadtunternehmungen, der Gemeinden selber, des Staates u. dgl. m. Die ganze öffent-

liche Stadterweiterung ist durch ein allmählich auszubildendes System von Rechtssätzen, ein sogenanntes Stadterweiterungsrecht, zu unterstützen und zu regeln. Zur Beschaffung der nötigen Geldmittel für die Träger der öffentlichen Stadterweiterung ist, außer der einfachen Anspannung der laufenden Mittel und des Kredits, teils die Ausbildung privater Geldquellen, teils die Gründung besondrer kommunaler und provinzieller Banken in Aussicht zu nehmen und endlich die Schaffung besondrer großer Staatsfonds, aus denen den Gemeinden usw. zum Erwerb von Land Darlehen zu besonders billigem Zinsfuße gegeben werden.

Sollte sich die öffentliche Stadterweiterung aus irgend welchen Gründen als nicht durchführbar erweisen, so käme immerhin noch in Betracht, wenigstens die jetzt herrschende private Stadterweiterung in wesentlichen Stücken zu reformieren, d. h. also eine sogenannte reformierte private Stadterweiterung zu erzielen.

Mit der Reform der Stadterweiterung ist von vornherein zu verbinden eine umfassende Dezentralisation, um die um so viele unsrer Städte sich zurzeit lagernde Zone außerordentlich teuren Bodens nach Möglichkeit zu überspringen, und um die sonstigen Vorteile einer mehr dezentralisierten Ansiedlung zu gewinnen. Die Dezentralisation hat zu erfolgen sowohl dadurch, daß die Besiedlung soweit möglich auf kleinere Orte gelenkt wird, wie auch dadurch, daß innerhalb der einzelnen Stadtgemarkungen und in ihrer Umgebung planmäßig die noch billigeren, etwas entlegneren Gegenden für die Besiedlung herangezogen werden. Zur Pflege der Dezentralisation ist ein umfassendes System von Maßregeln notwendig, insbesondre jedoch die rechtliche und verwaltungsmäßige Zusammenfassung und Organisierung der in den Bannkreisen der Großstädte und großen Mittelstädte gelegnen Orte zu einheitlichen Verwaltungskörpern und die organische Verbindung dieser letzteren sodann mit den betreffenden Städten in der Mitte; ebenso ist auch für sehr zahlreiche andre Gemeinden und ihre Umgebungen die Schaffung oder Ausgestaltung irgend einer Art von Gemeindeverbänden als helfenden und fördernden Mitträgern der öffentlichen Stadterweiterung notwendig. Bei dieser ganzen Gelegenheit wird überhaupt das große Problem der Stellung der Vororte im weitesten Sinne zu den Städten in der Mitte seine Lösung mit finden müssen.

Die durch die öffentliche Stadterweiterung und die Dezentralisation erzielte ganz außerordentliche Verbesserung der neu entstehenden Quartiere liefert die Grundlage auch für eine wesentliche Verbesserung der jetzt bereits bebauten Gebiete, denn die Konkurrenz der eben genannten Quartiere wird einen starken und wohltätigen Druck

auf diese Gebiete ausüben. Unter dieser Voraussetzung wäre dann die Verbesserung der jetzt bereits bebauten Stadtteile noch planmäßig zu fördern durch umfassende Ankäufe und Sanierungen daselbst von öffentlicher Seite durch Erhöhung der Anforderungen der Bauordnungen, der Wohnungsaufsicht dort u. dgl. m. Durch die zuerst genannten Maßregeln würde zugleich der Wertfall in diesen Gegenden aufgehalten und ihr innerer Wert gehoben.

Die sowohl gleich wie auch mit der Zeit in den Quartieren der Stadterweiterung entstehenden Wertsteigerungen des Bodens sind mit Hilfe der Zuwachssteuer und auf andren Wegen, soweit irgend möglich, für die Allgemeinheit aufzufangen; ebenso werden auch in besonders bevorzugten Lagen des bereits bebauten Gebietes weitere Wertsteigerungen eintreten und für die Allgemeinheit nutzbar zu machen sein. Die so gewonnenen Mittel sind, soweit sie nicht schon von der öffentlichen Stadterweiterung und der Dezentralisation benötigt werden, in einen Grundrentenfonds zu überführen und vor allem für die eben erwähnte Verbesserung der bereits jetzt bebauten Quartiere zu verwenden, sowie auch in besonders geeigneten Fällen zum Ausgleich etwa erlittner Schädigungen der dortigen privaten Besitzer von Häusern oder Hypotheken.

Endlich ist, um der immer weiteren Verschuldung des reinen Bodenwertes in den Städten ein Ende zu machen und die bereits bestehende hohe Verschuldung desselben wieder zu tilgen, Schließung des Grundbuches für die weitere Belastung der reinen Bodenwerte in den Städten sowie eine planmäßige allmähliche Entschuldung in Betracht zu ziehen; hierbei wären nach Möglichkeit öffentliche Mittel namentlich aus dem Grundrentenfonds mitzuverwenden.

Zur weiteren Unterstützung der ganzen in sich zusammenhängenden Reform ist eine Reform der kommunalen Wahlrechte für die Städte und ihre Umgebungen im Sinne einer Stärkung des Einflusses der ärmeren und der bisher nicht Haus und Grund besitzenden Schichten durchzuführen. Weiter ist für eine baldige und gründliche Aufklärung und Belehrung aller amtlichen und nicht amtlichen Stellen, die für die Durchführung der ganzen Reform in Betracht kommen, über die Notwendigkeit und die Grundgedanken der letzteren zu sorgen. Als besondrer Reformgedanke, der Berücksichtigung verdient, ist ferner noch die Anlegung von Kleingartenkolonien als dauernden Bestandteilen der Ortsanlagen zu nennen. Die allmählich unter dem Einflusse der Aufklärung und der Agitation und vor allem unter dem Einflusse der tatsächlich erzielten Fortschritte erfolgende Umwandlung unsrer Anschauungen, Ansprüche und Gewohnheiten

in bezug auf das, was eine städtische Siedlung leisten kann und leisten soll, würde schließlich dem ganzen Reformwerke als Fundament und zugleich als Krone dienen.

Viel ist also zu tun! Geschieht es aber bald, planmäßig, energisch und umfassend, so ist in der Tat auch zu hoffen, daß wir die große und schwere Schicksalsfrage, als welche sich die städtische Bodenfrage für unsre mehr und mehr zu einem Stadtvolke werdende Nation darstellt, einer glücklichen Lösung entgegenführen. Insbesondre würden dann die am Anfange dieser Zusammenfassung genannten drei großen Forderungen: der wirklich befriedigende Zustand der städtischen Ansiedlungen, die möglichste Billigkeit derselben und die Nutzbarmachung ihrer Wertsteigerungen für die Allgemeinheit immerhin weitgehend erfüllt sein. — in erster Linie für die neu zur Entstehung kommenden Quartiere, aber auch für die bisher bereits bebauten doch in erheblich höherem Grade als gegenwärtig. —

Elftes Kapitel.

Über städtische Dezentralisation.

Vorbemerkungen.

1. Die Ausdrücke Stadt, Mittelstadt usw. werden im folgenden durchweg im Sinne der Reichsstatistik gebraucht, und zwar sind nach dieser:

Großstädte:	Orte	mit	100000	Einwohnern und mehr		
Mittelstädte:	„	„	20	bis unter	100000	Einwohnern
Kleinstädte:	„	„	5	„ „	20000	„
Landstädte:	„	„	2	„ „	5000	„
Plattes Land:	„	„	weniger als		2000	„

1. Einleitung.

Dezentralisation! Städtische Dezentralisation! Was ist sie? Unter welchen Bedingungen und Voraussetzungen ist sie möglich? Welche Kräfte stemmen sich ihr entgegen, welche fördern sie? Was ist von ihr zu erwarten? Welche Aussichten bietet sie? Was kann man zu ihrer Durchführung tun? — Das sind so etwa die Fragen, um die es sich im folgenden handelt und auf die wir in aller Kürze einzugehen suchen wollen.

2. Begriff der städtischen Dezentralisation.

Die städtische Dezentralisation bildet den Gegensatz zu der ja uns allen bekannten städtischen Zentralisation. Die Statistik lehrt uns, daß, während die Landbevölkerung im Deutschen Reiche seit Jahrzehnten sich an Zahl ungefähr gleichgeblieben ist, von 1880—1900

sogar etwas abgenommen hat, sich der ganze große Bevölkerungszuwachs in die Städte ergossen hat und unter ihnen vor allem wiederum in die werdenden Großstädte und ihre nächste Umgebung, in die großstädtischen Agglomerationen. Wenn dieses statistische Ergebnis auch nicht allein auf materiellen Vorgängen, sondern zum Teil auch auf statistisch-formellen beruht, so kann doch kein Zweifel sein, daß es die Hauptrichtung unsrer tatsächlichen Entwicklung richtig wiedergibt. Im Gegensatz zu dieser Entwicklung nun würde städtische Dezentralisation, so wie wir sie im folgenden verstehen, eine Ansiedlungsbewegung bedeuten, welche die jetzt den Städten zuwachsenden Scharen wieder aufs Land, oder auch, was für uns weit wichtiger ist, von einer höheren Größenkategorie der Städte in eine niedrigere, also etwa von der Großstadt oder der Mittelstadt in die Klein- oder die Landstadt ablenkte, ja die eventuell mit der Zeit vielleicht sogar erhebliche Teile der jetzt in den Städten Angesiedelten aufs Land oder von einer höheren Größenkategorie der Städte in eine niedrigere zurückführte. Abgesehen hiervon wird sich allerdings nicht vermeiden lassen, den Ausdruck Dezentralisation hin und wieder auch in seinem ganz allgemeinen Sinne zur Bezeichnung der Bewegung vom Mittelpunkte weg statt zum Mittelpunkte hin zu gebrauchen; doch werden wir dies dann allemal ausdrücklich bemerken, indem wir in diesem Falle von „Dezentralisation im allgemeinen Sinne" reden. Im 10. Kapitel haben wir ja bereits öfters von städtischer Dezentralisation auch in dem Sinne der Lenkung der Besiedlung innerhalb der einzelnen Orte auf die zurzeit abgelegeneren Teile der Gemarkungen gesprochen — ein Sinn, den wir also in diesem Kapitel dem Begriff der städtischen Dezentralisation im allgemeinen nicht unterlegen.

3. Wovon lebt die städtische Bevölkerung?

Wenn wir nun die Möglichkeit und die Aussichten der städtischen Dezentralisation erörtern, so ist zunächst einmal jedenfalls davon auszugehen, daß von entscheidender Wichtigkeit ist die Frage, ob es möglich sein wird, bei solcher Dezentralisation den zu Dezentralisierenden mindestens die gleichen, womöglich aber noch bessere materielle Einkünfte und Lebensmöglichkeiten zu gewähren wie bei der bisherigen Zentralisation. Das Wichtigste ist hier natürlich die Erhaltung der bisherigen Einkommensquellen; daneben käme aber auch gerade auf Grund der Dezentralisation in Betracht die Erschließung neuer Einkommensquellen, vor allem durch Garten- und Landbau, teils zum

Ersatz etwa durch die Dezentralisation in Wegfall kommender Bezüge, teils überhaupt.

Wovon lebt nun unsre städtische Bevölkerung? Sie lebt einmal von ihrem Berufsverdienst, wobei aber nicht nur der Hauptberuf, sondern auch der Nebenberuf und Nebenverdienst in Frage kommen; sie lebt weiter von Kapitalzinsen, Renten u. dgl, und sie lebt endlich von Unterstützungen verschiedener Art. Indes sind wir mit dieser allgemeinen Antwort natürlich noch nicht sehr gefördert, wir müssen tiefer in die Sache eindringen. Da liefert uns denn die große Berufs- und Gewerbezählung des Jahres 1895 wertvolle Behelfe. Nach ihr müssen wir zunächst die uns ja bereits vertraute Unterscheidung zwischen Großstädten, Mittelstädten, Kleinstädten und Landstädten machen. In den Großstädten (100000 und mehr Einwohner) machten die im Hauptberufe in der Industrie tätigen Personen zusammen mit ihren nicht irgendwie hauptberuflich tätigen Angehörigen und mit ihren im Haushalte der Herrschaft lebenden häuslichen Dienenden 51% der Gesamtbevölkerung aus; zu Handel und Verkehr gehörten in derselben Weise 26% der Bevölkerung, zum öffentlichen Dienste und den sog. freien Berufsarten rund 9%, zu den Berufslosen oder ohne Berufsangabe rund 8%, zu der Abteilung Häusliche Dienste (d. h. durch nicht zur Haushaltung des Dienstgebers gehörende Personen!) und Lohnarbeit wechselnder Art dagegen nur rund 4% und zur Abteilung Landwirtschaft usw. gar nur rund 1½%. Ganz ähnlich war die Zusammensetzung in den Mittelstädten (20- bis unter 100000 Einwohner), nur daß die Abteilungen „Industrie“ und „Öffentlicher Dienst usw.“ nicht unwesentlich stärker (54 bzw. 11%), die Abteilung „Handel und Verkehr“ dagegen nicht unwesentlich schwächer besetzt war (19%). Etwas anders, aber immerhin in den Grundzügen doch noch gleich, war die Zusammensetzung in den Kleinstädten (5- bis unter 20000 Einwohner). Hier machte die Industrie sogar 57% der Bevölkerung aus, Handel und Verkehr dagegen nur 15%, die Berufslosen und ohne Berufsangabe waren um eine Kleinigkeit, der Öffentliche Dienst usw. nicht unerheblich schwächer als in den Groß- und Mittelstädten; die Landwirtschaft usw. umfaßte hier dagegen bereits rund 9%. Das wichtigste Ergebnis dieser Übersicht ist, daß übereinstimmend in jeder der drei Kategorien Groß-, Mittel- und Kleinstädte annähernd drei Viertel der Bevölkerung ihrem Hauptberufe nach zu Industrie, Handel und Verkehr gehörten, dagegen zur Landwirtschaft usw. nur wenige Prozent. Anders war das Verhältnis erst in den Landstädten — 2000 bis unter 5000 Einwohnern —. Hier umfaßte — und das ist eine sehr bemerkenswerte Tatsache — die Industrie zwar immer noch rund 50%

der Bevölkerung, aber auf die Landwirtschaft entfielen rund 25%, auf Handel und Verkehr dagegen nur rund 12%, auf den Öffentlichen Dienst usw. nur 5% und auf die Berufslosen u. dgl. nur 7%.

Zur Erläuterung ist noch zu bemerken, daß die Abteilung „Landwirtschaft" in diesen Zusammenstellungen auch die Gärtnerei, die Forstwirtschaft und die Fischerei umschließt; zur Abteilung „Industrie" ferner gehört hier nicht nur das, was man gewöhnlich unter Industrie versteht, sondern auch das ganze Handwerk, die Hausindustrie, der Bergbau, das Hüttenwesen und das Baugewerbe; Handel und Verkehr umfaßt auch das Versicherungsgewerbe sowie die Gast- und Schankwirtschaften und den Post-, Telegraphen- und Eisenbahnverkehr; zu der Abteilung „Öffentlicher Dienst" werden auch die gesamten sog. freien Berufsarten gezählt, und zu den Berufslosen gehören nicht nur die Rentner und Pensionäre, sondern auch die nicht in ihren Familien lebenden Schüler, ferner die von Unterstützungen Lebenden, die Insassen von Armen-, Versorgungs- und Strafanstalten u. dgl. und endlich die ohne Berufsangabe.

Aber der Berufsverdienst der städtischen Bevölkerung beruht nicht nur auf dem Haupt-, sondern auch auf dem Nebenberufe und Nebenerwerb. Es hatten 1895 von 100 hauptberuflich Erwerbstätigen Nebenerwerb:

in den	Großstädten	2,2%,	in absoluten Zahlen	71000
„ „	Mittelstädten	5,1%,	„ „ „	123000
„ „	Kleinstädten	12,5%,	„ „ „	383000
„ „	Landstädten	19,8%,	„ „ „	538000.

Indes ist damit die Nebenerwerbstätigkeit nicht erschöpft. Außer den hauptberuflich Erwerbstätigen üben oft auch deren Angehörige, die keinen Hauptberuf haben, und die in der Haushaltung ihrer Herrschaft lebenden häuslichen Dienenden einen Nebenberuf aus. Die Zahl dieser Personen ist zwar 1895 nicht festgestellt worden, wohl aber wissen wir die Gesamtzahl der Fälle, in denen überhaupt ein Nebenberuf ausgeübt und festgestellt wurde; und da die Ausübung mehrerer Nebenerwerbe durch ein- und dieselbe Person immerhin recht selten war, so können wir, ohne einen gar zu großen Fehler zu begehen, die Zahl der nebenerwerblich tätigen Personen der der Fälle des Nebenerwerbes gleich setzen. Tun wir dies, so können wir folgende recht lehrreiche Zusammenstellung machen.

Es gab 1895

	hauptberuflich Erwerbstätige. (Berufsabteilungen A—F)	nebenberuflich Erwerbstätige (d. h. sowohl die, die keinen, wie die, die einen Hauptberuf hatten)	die nebenberuflich Tätigen betragen ausgedrückt in Prozenten der hauptberuflich Erwerbstätigen
in den Großstädten	3 253 000	129 000	4 %
in den Mittelstädten	2 415 000	175 000	7 %
in den Kleinstädten	3 068 000	538 000	18 %
in den Landstädten	2 713 000	782 000	29 %

Zu alledem kommt noch, daß, wie auf S. 101, Bd. 111 der Statistik des Deutschen Reiches und bei Rauchberg, „Die Berufs- und Gewerbezählung im Deutschen Reiche vom 14. Juni 1895" S. 160—162, näher nachzulesen ist, die Berufsstatistik von 1895 trotz aller Sorgfalt doch bei weitem nicht vermocht hat, die Fälle des Nebenerwerbs vollständig zu ermitteln, ja daß sie dies in gewissen Fällen, nämlich dann, wenn der Nebenerwerb „keinen wesentlichen Teil des Gesamteinkommens aus erwerbender Tätigkeit" ausmachte, gar nicht gewollt hat.

Nimmt man alles dies zusammen, so spielte 1895 der Nebenerwerb immerhin eine erhebliche Rolle bei dem Berufsverdienste der städtischen Bevölkerung; nur wenig freilich in den Groß- und auch in den Mittelstädten, recht bedeutend dagegen in den Klein- und namentlich in den Landstädten.

Aber worin bestand dieser Nebenerwerb? Hierüber möchten wir nur eine einzige, aber sehr wichtige Feststellung machen. Der Nebenerwerb wurde nämlich überwiegend gefunden in landwirtschaftlicher Tätigkeit. An der Hand der Tabelle S. 133, Bd. 111 der Statistik des Deutschen Reiches können wir feststellen, daß 1895 von den Nebenberufsfällen jeder Art, die innerhalb der einzelnen Ortsgrößenklasse vorkamen, trafen auf die Landwirtschaft

in den Großstädten 18%,
in den Mittelstädten 53%,
in den Kleinstädten 72%,
in den Landstädten 78%,

wobei die Landwirtschaft hier auch die Gärtnerei und die Forstwirtschaft und Fischerei umschließt. Allerdings steht zu vermuten, daß der landwirtschaftliche Nebenerwerb, soweit auf ihn überhaupt die von der 1895er Berufszählung geforderten Kriterien zutrafen, vollständiger angegeben worden ist als die sonstigen Nebenberufe, so daß die obigen

Prozentsätze, wenn man die Wirklichkeit hätte ganz erfassen können, etwas niedriger ausgefallen wären. Bemerkenswert ist weiter noch besonders, daß diese Nebenerwerbstätigkeit der städtischen Bevölkerung in der Landwirtschaft ganz überwiegend in der Stellung als Selbständige ausgeübt wurde, nur zu einem mäßigen Teile aber in der als Arbeiter und Angestellte.

Wir haben uns bisher auf die Verhältnisse von 1895 gestützt; das, worauf es uns ankommt, sind aber natürlich die gegenwärtigen Verhältnisse, und da läßt sich nun annehmen, daß diese im großen und ganzen wenigstens ungefähr dasselbe Bild gewähren wie das Jahr 1895. Betreffs des Hauptberufes war unser Hauptergebnis für 1895, daß in den Groß-, Mittel- und Kleinstädten übereinstimmend rund etwa drei Viertel der Einwohnerschaft zu Industrie, Handel und Verkehr zu rechnen waren, die Landwirtschaft als Hauptberuf dagegen in diesen drei Ortsgrößenklassen nur wenige Prozent umfaßte. Gegenwärtig — Anfang 1906 — dürfte dies Verhältnis im großen und ganzen noch zutreffen und sich nur noch etwas zugunsten von Industrie, Handel und Verkehr und zu ungunsten der Landwirtschaft verschoben haben. Hierauf läßt der offenkundige weitere große Aufschwung schließen, den die eben genannten Erwerbszweige gerade seit 1895 genommen haben, während von der landwirtschaftlichen Betätigung nicht bekannt geworden ist, daß sie wirklich wesentlich größere Volksmassen als 1895 zu beschäftigen und ihnen Unterhalt zu geben vermocht hätte. Auch die an der Hand der beiden Berufszählungen 1882 und 1895 zu verfolgende Entwicklung von 1892—95 läßt sich als Stütze für unsre Auffassung anführen. Sie zeigt ebenfalls eine allmähliche, aber das Gesamtbild doch nur mäßig verändernde Verschiebung zugunsten von Industrie, Handel und Verkehr und zu ungunsten der Landwirtschaft; und mangels großer, grundlegender Änderungen in den Fundamenten unsrer Volkswirtschaft muß man annehmen, daß diese Entwicklungstendenz auch von 1895 bis jetzt angehalten hat.

Nehmen wir in gleicher Weise für den Nebenerwerb an, daß sich die von 1882—95 festzustellenden Entwicklungstendenzen ungefähr gleichartig auch von 1895 bis Anfang 1906 durchgesetzt haben, so würden wir gegenwärtig zwar wahrscheinlich mit einer relativ geringeren Häufigkeit des Nebenerwerbes in den Städten zu rechnen haben, als sie oben für 1895 festgestellt ist, aber doch immer noch mit einer absolut erheblich ins Gewicht fallenden, namentlich in den Klein- und in den Landstädten. Ferner wäre, was den Anteil der Landwirtschaft am Nebenerwerb anlangt, dieser in sämtlichen Städtekategorien nicht unerheblich zurückgegangen, würde aber auch heute noch, mindestens in

den Klein- und den Landstädten, den ganz überwiegenden Teil der Fälle des Nebenerwerbes überhaupt ausmachen. Indes wollen wir auf dieses relative Zurückgehen nicht allzu großen Wert legen; es beruht vielleicht zum guten Teile nicht auf materiellen Momenten, sondern auf formell-statistischen Unterschieden in den Erhebungen 1882 und 1895.

Die städtische Bevölkerung lebt aber nicht nur von ihrem Berufsverdienste, werde er nun im Haupt- oder im Nebenberufe erworben, sondern in weitem Umfange auch von arbeitslosem Einkommen: von Zinsen aus Wertpapieren aller Art und aus Hypotheken u. dgl., von Einkünften vermittelst Besitzes oder Anteiles an Industrie- und Handelsunternehmungen, an Landgütern, Häusern usw., endlich von Pensionen, Wartegeldern usw., wenn man solche zum arbeitslosen Einkommen rechnen will, und von ähnlichen Bezügen mehr. Nach der Berufs- und Gewerbezählung von 1895 fällt allerdings die Zahl derjenigen, die ihrer Hauptstellung nach als Rentner und Pensionäre zu bezeichnen sind, rein zahlenmäßig nicht so sehr ins Gewicht. Sie machten zusammen mit ihren häuslichen Dienenden und Angehörigen damals nur rund 1468000 Personen von der insgesamt rund 26 Millionen zählenden städtischen Bevölkerung aus (d. h. der Bevölkerung aller Wohnplätze mit 2000 und mehr Einwohnern). Aber man darf nicht vergessen, daß diese Schicht der städtischen Bevölkerung sich vor den andern jedenfalls durch ein durchschnittlich erheblich größeres Einkommen auszeichnete und daher jedenfalls auch in über-durchschnittlichem Maße die Existenz andrer städtischer Klassen, wie vor allem der Versorgungshandwerke wie Bäcker, Fleischer, Schneider usw., die ihr Einkommen aus dem jener ableiteten, ermöglichte. Vor allem aber ist ja das arbeitslose Einkommen bei weitem nicht auf diejenigen Personen der städtischen Bevölkerung beschränkt, die von der Berufs- und Gewerbezählung 1895 ihrer Hauptstellung nach als Rentner oder Pensionäre bezeichnet wurden, sondern es spielt weit darüber hinaus eine überaus wichtige Rolle in der wirtschaftlichen Existenz auch derjenigen, die dem Hauptberufe nach zu Industrie oder zu Handel und Verkehr oder zu sonst einer Berufsabteilung gehören. In vielen dieser Fälle mag es den Berufsverdienst übersteigen, in andren wenigstens eine sehr gewichtige Rolle neben ihm spielen. Und natürlich findet sich auch bei den von der Berufszählung als „Angehörige“ bezeichneten Personen in zahllosen Fällen eignes arbeitsloses Einkommen. Andrerseits wird natürlich dieses ganze Moment des arbeitslosen Einkommens bei den Berufstätigen und den Angehörigen, wenn man von den kleinen Pensionären absieht, wesentlich wohl nur bei den oberen und mittleren Klassen ins Gewicht fallen.

Endlich lebt die städtische Bevölkerung noch von Unterstützungen mannigfacher Art, aber es fällt dies Moment nach der 1895er Erhebung doch zahlenmäßig nicht so sehr ins Gewicht. Es wurden damals „Von Unterstützung Lebende" zusammen mit ihren häuslichen Dienenden und Angehörigen gezählt in sämtlichen Städten nur rund 147000 Personen. Rechnen wir dazu auch noch die Insassen der in Städten gelegenen Wohltätigkeitsanstalten, Armenhäuser, Siechen- und Irrenanstalten und selbst der Strafanstalten, so erhalten wir doch nur einen Zuschlag von weiteren rund 176000 Personen, insgesamt also 323000 Personen dieser Gesamtkategorie. Aber freilich erschöpfen diese Zahlen bei weitem nicht den Umfang und die Bedeutung der Unterstützungen für die wirtschaftliche Existenz der Stadtbevölkerung. 1895 wurden als „Von Unterstützung Lebende" außerhalb der Anstalten nur diejenigen gezählt, die nicht als Angehörige bei andren Berufsabteilungen erschienen. Offenbar sind danach zahllose alte Väter und Mütter z. B., die bei ihren erwerbenden Angehörigen lebten und von diesen erhalten wurden, nicht mit in die Kategorie der von Unterstützungen Lebenden gezählt worden. Ferner aber werden natürlich auch ganze Fluten von Unterstützungen gegeben und spielen im wirtschaftlichen Leben der Empfänger eine große Rolle, ohne daß diese letzteren dadurch ihrer Hauptstellung nach für die Berufsstatistik Unterstützungsempfänger werden.

4. Die örtliche Verteilung der Gewerbe.

Nachdem wir vorstehend gesehen haben, aus welchen Quellen die städtische Bevölkerung bei uns ihre Unterhaltsmittel zieht, wäre nun in die Prüfung der Frage einzutreten, wie weit sich die städtische Dezentralisation mit der Erhaltung dieser Quellen verträgt oder deren Ersetzung durch andre ermöglicht. Nach dem Ergebnisse der eben im vorangehenden Abschnitte gegebenen Übersicht ist diese Frage großenteils identisch mit der anderen: ist es möglich, die in den Städten im Hauptberufe sich Industrie, Handel und Verkehr widmende Bevölkerung ohne Schädigung ihrer Einkünfte zu dezentralisieren? Eine fruchtbare Erörterung dieses Problems ist nun kaum möglich, ohne näher auf die wichtige Frage der Hinausverlegung der Gewerbebetriebe, weg von ihren jetzigen Standorten in den Städten, einzugehen, und dieses Problem wiederum kann nicht behandelt werden ohne eine wenigstens oberflächliche Kenntnis der gegenwärtigen örtlichen Verteilung der Gewerbe. Wir müssen uns also zunächst hierüber eine Übersicht verschaffen, und

wir tun dies wiederum an der Hand der Berufs- und Gewerbezählung von 1895.

Die Grundlage bildet in diesem Falle die Gewerbestatistik. Als „Gewerbe" sind bei dieser aufgefaßt worden nicht nur die eigentliche Industrie und das Handwerk, sondern auch der Bergbau und das Hütten- und Salinenwesen, das Baugewerbe, ferner Handel und Verkehr einschließlich Gast- und Schankwirtschaft, endlich Kunst- und Handelsgärtnerei, die gesamte Fischerei und die gewerbsmäßige Tierzucht, allerdings abgesehen von der ja viel bedeutenderen Zucht landwirtschaftlicher Nutztiere. Nicht unter die Gewerbe gerechnet sind dagegen in der Hauptsache nur die Landwirtschaft, die gesamten sogenannten freien Berufe und der Eisenbahn-, Post- und Telegraphenbetrieb. Wir benutzen nun, um die örtliche Verteilung der Gewerbe in Deutschland darzustellen, die Nachweisungen über die Zahl der „gewerbtätigen Personen" in den einzelnen Landesteilen, wie wir sie in Bd. 117 und 118 der Statistik des Deutschen Reichs finden. Und zwar legen wir in Preußen den Regierungsbezirk zugrunde, in den andren Bundesstaaten Verwaltungsbezirke etwa von der durchschnittlichen Größe eines preußischen Regierungsbezirkes, bzw. wo sich Bezirke von solcher Größe nicht finden, Zusammenfassungen mehrerer Verwaltungsbezirke oder auch mehrerer Bundesstaaten zu dieser durchschnittlichen Größe. Als „gewerbtätige Personen" haben die uns als Unterlage dienenden Zusammenstellungen der Reichsstatistik alle in den eben angegebenen Berufszweigen mit ihrer alleinigen oder Hauptbeschäftigung tätigen Personen aufgeführt, auch die Hausindustriellen und Hausierer. Die gewerbtätigen Personen sind verzeichnet für diejenigen Orte, wo der Sitz des Betriebes ist, in dem sie beschäftigt sind.

An der Hand der eben bezeichneten Angaben der Reichsstatistik haben wir nun für 1895 die deutschen Landschaften eingeteilt in gewerbeschwache, gewerbemittlere und gewerbereiche. Die ersteren sind diejenigen, wo weniger als 12, die zweiten wo 12—20 und die dritten wo mehr als 20 gewerbtätige Personen auf den Quadratkilometer kommen. Das nähere Ergebnis unsrer Aufstellungen und Rechnungen zeigt folgende Tabelle. Die Ziffern bei den Rechnungen sind abgerundet.

(Die gewerbtätigen Personen nach Band 118, S. 351 ff. d. Reichsstatistik.)

Verteilung der Gewerbetätigkeit 1895 auf die deutschen Landschaften.*)

I. Gewerbeschwache Bezirke.

Bezirk	Gewerbtätige Personen	Fläche in qkm	Gewerbtätige Personen auf 1 qkm
Regierungsbez. Gumbinnen	59 668	15 880	3,7
" Köslin	52 119	14 028	3,7
" Marienwerder	72 557	17 568	4,1
" Königsberg	118 412	21 109	5,6
" Bromberg	66 071	11 452	5,7
" Lüneburg	65 248	11 343	5,7
" Posen	107 067	17 514	6,1
Mecklenburg-Schwerin	86 198	13 162	6,5
Regierungsbez. Oberpfalz	65 964	9 657	6,8
" Niederbayern	74 618	10 757	6,9
" Stade	50 838	6 786	7,4
" Osnabrück	46 080	6 205	7,4
Mecklenburg-Strelitz u. Oldenburg zus.	70 131	9 353	7,4
Regierungsbez. Sigmaringen	8 960	1 142	7,8
" Stralsund	32 893	4 010	8,2
" Danzig	80 137	7 954	10,0
" Stettin	122 052	12 078	10,1
" Frankfurt a. O.	193 976	19 197	10,1
" Unterfranken	89 486	8 401	10,6
" Schleswig	222 165	19 002	11,6
Zusammen	1 684 640	236 598	7,1

II. Gewerbemittlere Bezirke.

Bezirk	Gewerbtätige Personen	Fläche in qkm	Gewerbtätige Personen auf 1 qkm
Regierungsbez. Aurich	38 406	3 107	12,3
" Schwaben	123 280	9 824	12,5
" Kassel	138 090	10 077	13,7
" Oberbayern	235 890	16 725	14,1
" Münster	111 127	7 253	15,3
" Liegnitz	217 698	13 609	15,9
" Oberfranken	112 245	6 999	16,0
Donaukreis und Schwarzwaldkreis in Württemberg zusammen	181 134	11 046	16,3
Zu übertragen:	1 157 870	78 640	

*) Anmerkung: Die Flächenangaben sind gemacht nach dem Statistischen Jahrbuche für das Deutsche Reich 1896, dem Statistischen Jahrbuche für den Preußischen Staat 1898, dem Statistischen Jahrbuche für das Königreich Bayern 1897, den Württembergischen Jahrbüchern, Jahrgang 1896, und dem Statistischen Jahrbuche für das Großherzogtum Baden 1902.

Bezirk	Gewerbstätige Personen	Fläche in qkm	Gewerbstätige Personen auf 1 qkm
Übertrag:	1 157 870	78 640	
Landeskommissariatsbezirke Freiburg und Konstanz zusammen	147 436	8 916	16,5
Regierungsbez. Koblenz	102 699	6 205	16,5
„ Trier	130 733	7 184	18,1
„ Hildesheim	97 960	5 352	18,3
„ Minden	100 063	5 260	19,0
„ Magdeburg	224 026	11 512	19,4
Zusammen	1 960 787	123 069	15,9
III. Gewerbereiche Bezirke.			
Regierungsbez. Oppeln	273 225	13 222	20,6
„ Mittelfranken	156 312	7 579	20,6
„ Merseburg	210 873	10 210	20,6
„ Hannover	120 305	5 717	21,0
Elsaß-Lothringen	315 979	14 510	21,7
Braunschweig, Anhalt, Schwarzburg-Rudolstadt, Schwarzburg-Sondershausen, Waldeck, Schaumburg-Lippe und Lippe zusammen	231 337	10 446	22,1
Regierungsbez. Pfalz	145 789	5 928	24,5
Neckarkreis u. Jagstkreis (Württemberg) zusammen	211 398	8 471	24,9
Regierungsbez. Breslau	345 160	13 482	25,6
Altenburg, Koburg-Gotha, Meiningen, Weimar, Reuß ältere und jüngere Linie zusammen	269 728	10 485	25,7
Großherzogtum Hessen	200 805	7 681	26,1
Regierungsbez. Erfurt	92 326	3 530	26,1
„ Aachen	135 298	4 155	32,5
Landeskommissariatsbez. Karlsruhe und Mannheim zusammen	213 820	6 165	34,6
Regierungsbez. Wiesbaden	206 412	5 617	36,7
„ Stadt Berlin u. Potsdam zusammen	866 521	20 701	41,8
Regierungsbez. Arnsberg	362 623	7 696	47,1
„ Köln	211 332	3 977	53,1
Königreich Sachsen	1 150 853	14 993	76,7
Regierungsbez. Düsseldorf	592 963	5 473	108,3
Bremen, Hamburg u. Lübeck zus.	310 783	967	321,3
Zusammen	6 623 842	181 005	36,59

Diese Tabelle ergibt als für uns bedeutsamstes Ergebnis die höchst ungleiche Verteilung der Gewerbetätigkeit in Deutschland, ihre starke Konzentrierung auf einen vergleichsweise mäßigen, ihre sehr geringe

Entfaltung in einem großen andren Teile unsres Vaterlandes. Auf rund 181000 qkm, 1/3 der Fläche Deutschlands, waren 1895 rund 6624000 gewerbtätige Personen, d. h. fast zwei Drittel der Gesamtzahl, beschäftigt. Dagegen wiesen die gewerbemittleren Bezirke bei rund 123000 qkm noch nicht ganz 2 Millionen gewerbtätige Personen, das sind 19% der Gesamtzahl, auf, und die gewerbeschwachen Bezirke auf rund 237000 qkm — ca. 44% der Gesamtfläche — gar nur 1685000 gewerbtätige Personen, das waren nur wenig über 16% der Gesamtzahl.

Es ist im allgemeinen ja bekannt, welche Landschaften bei uns die gewerbereichen und welches die gewerbeschwachen sind; es lohnt aber doch, darauf hier wenigstens noch einen ganz kurzen Blick zu werfen. Gewerbereiche Bezirke, welche 1895 große Massen der gewerbtätigen Bevölkerung enthielten, sind vor allem die Stadt Berlin mit dem angrenzenden Regierungsbezirk Potsdam, das Königreich Sachsen und der rheinisch-westfälische Industriebezirk im weiteren Sinne, dargestellt durch die Regierungsbezirke Düsseldorf, Köln, Aachen und Arnsberg. Diese drei Industriezentren Deutschlands enthielten 1895 allein rund 3320000 gewerbtätige Personen, das ist fast ein Drittel der Gesamtzahl Deutschlands. Rechnet man dazu noch die drei Hansestädte mit insgesamt 310783 gewerbtätigen Personen, so ergibt sich nicht unerheblich mehr als ein Drittel. Es kommen weiter noch in Betracht die Regierungsbezirke Breslau und Oppeln als der besonders industrielle Teil Schlesiens, ferner der Regierungsbezirk Wiesbaden und das Großherzogtum Hessen mit zusammen über 400000 gewerbtätigen Personen, ferner der thüringische Industriebezirk zusammen mit dem Regierungsbezirk Erfurt, Elsaß-Lothringen, Braunschweig, Anhalt usw., die Regierungsbezirke Hannover und Merseburg, endlich von Bayern Mittelfranken und die Pfalz, von Württemberg der nördliche Teil, nämlich Neckarkreis und Jagstkreis, und von Baden gleichfalls der nördliche, nämlich der um Karlsruhe und Mannheim sich lagernde Teil.

Die gewerbeschwachen Bezirke dagegen werden gebildet vor allem von den vier Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Pommern und Posen und dem östlichen Teile der Provinz Brandenburg (Regierungsbezirk Frankfurt/O.); ferner von einem großen, ziemlich geschlossenen Gebiete im westlicheren Norddeutschland, nämlich dem gesamten nördlichen Teile der Provinz Hannover (zu dem man auch den Regierungsbezirk Aurich mit nur 12,3 gewerbtätigen Personen auf den Quadratkilometer rechnen kann), dem Großherzogtum Oldenburg, der Provinz Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Schwerin und -Strelitz; gewerbeschwach sind endlich noch die beiden bayrischen Regierungsbezirke an der Ostseite des

Landes südlich und nördlich der Donau, nämlich Niederbayern und Oberpfalz, weiter Unterfranken und schließlich noch die Hohenzollernschen Lande.

Gewerbemittlere Bezirke sind die übrigen Teile Deutschlands: in Ostdeutschland nur der Regierungsbezirk Liegnitz; dann im mittleren Deutschland die Regierungsbezirke Magdeburg, Kassel und Hildesheim, weiter der ganze nördliche Teil von Westfalen (Regierungsbezirke Münster und Minden) und der südliche der Rheinprovinz (Regierungsbezirke Koblenz und Trier), ferner in Bayern die Regierungsbezirke Oberfranken, Schwaben und Oberbayern, in Baden der südliche Teil, nämlich die Bezirke Freiburg und Konstanz, und endlich in Württemberg ebenfalls der südliche Teil, nämlich der Donaukreis und der Schwarzwaldkreis.

Es ergibt sich also schon hiernach eine sehr starke landschaftliche Konzentrierung der Gewerbetätigkeit; der Eindruck der Konzentration wächst aber noch erheblich, wenn man der Sache innerhalb der einzelnen hier eben geschilderten Landschaften noch weiter nachgeht. Dann stellt sich nämlich heraus, daß innerhalb dieser einzelnen Landschaften wiederum durchaus keine gleichmäßige Verteilung der Gewerbetätigkeit stattfand, sondern abermals eine starke Konzentrierung auf einzelne Orte und Kreise vorlag. Wir haben diese Erscheinung an der Hand der Reichsstatistik durch eigne Rechnungen für acht Landschaften als Stichproben weiter verfolgt, nämlich für vier gewerbereiche, eine gewerbemittlere und drei gewerbeschwache Landschaften, wobei das Hauptinteresse natürlich auf die gewerbereichen Landschaften fällt, da ja in diesen eben sich ohnehin das gewerbliche Leben konzentrierte. Wir stellen das Ergebnis in folgender Tabelle zusammen, wobei die Zahlen, auch schon für die Rechnungen, abgerundet sind.

(Siehe Tabelle S. 566.)

Diese Tabelle zeigt deutlich, daß 1895 selbst in den gewerbereichsten Landschaften überall weite Striche vorhanden waren mit nur ganz geringer gewerblicher Entwicklung. Man betrachte sich z. B. die neun Kreise des Regierungsbezirkes Düsseldorf, die nur 17% der gewerbtätigen Personen des ganzen Bezirks umfaßten, oder die fünf Kreise im Regierungsbezirk Potsdam, die gar nur 5% dieser Zahl enthielten. Oder auch im Neckarkreise die zwölf Oberämter, die noch nicht ein Drittel der gewerbtätigen Personen des Kreises beschäftigten, jedenfalls aber mehr als zwei Drittel seiner Fläche ausmachten. Man kann sich wirklich kaum der Vermutung entschlagen, daß in diesen Strichen im

Konzentrierung der gewerblichen Tätigkeit innerhalb der einzelnen Landschaften.

Von sämtlichen 1895 in den nachstehenden größeren Bezirken beschäftigten gewerbtätigen Personen entfielen auf die einzelnen Kreise usw. Prozent der Gesamtzahl des größeren Bezirks:

I. Gewerbereiche Bezirke.

Bezirk	Kreise	Prozent
a) Regierungsbezirk Düsseldorf. (Besteht aus 25 Kreisen.)	auf 7 Kreise zus.	49%
	auf 9 weitere Kreise zus.	34%
	" 9 " " "	17%
b) Kreishauptmannschaft Dresden. (Besteht aus der Stadt Dresden und 7 Amtshauptmannschaften.)	Stadt Dresden und Amtshauptmannschaften Dresden-Altstadt und Pirna	64%
	Amtshauptmannschaften Dresden-Neustadt, Meißen und Freiberg	27%
	Amtshauptmannschaften Dippoldiswalde und Großenhain	9%
c) Regierungsbezirk Potsdam und Stadt Berlin zus. (Der Regbez. Potsdam besteht aus 18 Kreisen; die Stadt Berlin ist ein selbständiger Verwaltungsbezirk.)	Stadt Berlin und die 3 direkt umgebenden Kreise (Stadtkreis Charlottenburg, Kreise Teltow und Niederbarnim)	80%
	10 weitere Kreise	15%
	5 " "	5%
d) Neckarkreis. (Besteht aus der Stadt Stuttgart und 16 Oberämtern.)	Stadt Stuttgart	36%
	Oberämter Cannstatt, Eßlingen, Heilbronn und Ludwigsburg zus.	34%
	12 weitere Oberämter	30%

II. Gewerbemittlere Bezirke.

Bezirk	Kreise	Prozent
a) Regierungsbezirk Oberfranken. (Besteht aus 5 Städten und 19 Bezirksämtern.)	3 Städte (Bamberg, Hof und Regensburg), 2 Bezirksämter zus.	40%
	5 Bezirksämter zus.	28%
	2 weitere Städte und 12 weitere Bezirksämter zus.	32%

III. Gewerbeschwache Bezirke.

Bezirk	Kreise	Prozent
a) Regierungsbezirk Gumbinnen. (Besteht aus 17 Kreisen.)	Stadtkreis Tilsit und Kreis Insterburg zus.	25%
	2 weitere Kreise zus.	15%
	13 weitere Kreise zus.	60%
b) Regierungsbezirk Stettin. (Besteht einschließlich der Stadt Stettin aus 13 Kreisen.)	Stadt Stettin mit dem dicht anstoßenden Kreise Randow	49%
	11 weitere Kreise zus.	51%
c) Regierungsbezirk Osnabrück. (Besteht einschließlich der Stadt Osnabrück aus 11 Kreisen.)	Stadtkreis und Landkreis Osnabrück zus.	39%
	3 weitere Kreise zus.	30%
	6 weitere Kreise zus.	31%

Durchschnitt kein intensiveres gewerbliches Leben herrschte als in den weiten gewerbeschwachen Provinzen des Ostens; doch wäre diese Vermutung allerdings erst noch an der Hand genauerer Rechnungen nachzuprüfen. Und andrerseits: wie ballten sich in den gewerbereichen Landschaften die gewerbtätigen Personen in einzelnen Orten und kleinen Bezirken zusammen, z. B. in der Kreishauptmannschaft Dresden, wo die Stadt Dresden und zwei anstoßende Amtshauptmannschaften zusammen fast zwei Drittel der gewerbtätigen Personen der ganzen Kreishauptmannschaft beschäftigten, oder gar im Regierungsbezirk Potsdam, wo die Stadt Berlin und drei anstoßende Kreise zusammen 80% der Gesamtzahl des ganzen umfaßten!

Auch in den drei angeführten gewerbeschwachen und dem einen gewerbemittleren Bezirke kehren diese Konzentrationserscheinungen wieder, so daß wohl der Schluß erlaubt ist, daß es sich bei dieser ganzen Konzentration um eine große und allgemeine Erscheinung unsres gewerblichen Lebens handelt.

Indes die Sache geht noch weiter. Es kann wohl keinem Zweifel unterliegen, daß diese ganze Konzentrierung der Gewerbetätigkeit nicht bei den angeführten kleineren Verwaltungsbezirken Halt macht, sondern noch weiter fortschreitet bis zu den einzelnen Orten und Ansiedlungen, ja innerhalb dieser, wenn es sich um größere Orte handelt, bis zu den einzelnen Teilen der Ansiedlung. Die tägliche Beobachtung lehrt, daß es selbst in den gewerbereichsten und industriellsten Kreisen, Amtshauptmannschaften und ähnlichen unteren Verwaltungsbezirken Deutschlands noch heute eine ganze Menge von Orten gibt, wo von Gewerben in unsrem Sinne hier außer den notwendigen Handwerken und kleinen Handels- und Verkehrsstätten sowie allenfalls Steinbrüchen u. dgl., Ziegeleien usw. und etwas Hausindustrie und Gärtnerei nur wenig oder nichts zu spüren ist. Und in den größeren Orten, wo eine stärkere gewerbliche Entfaltung ist, finden wir dann, wie schon gesagt, häufig noch weiter eine gewisse Konzentrierung auf bestimmte Ortsteile.

Im ganzen haben wir es also mit einer drei-, ja vierfachen Konzentrierung der Gewerbetätigkeit bei uns zu tun: zuerst mit einer solchen auf gewisse Landschaften, dann innerhalb dieser auf gewisse Striche und endlich innerhalb dieser wiederum auf gewisse Orte und Ortsteile.

Eins darf freilich bei alledem nicht übersehen werden: diese ganze Betrachtung hier würde ein etwas andres Bild ergeben, wenn statt vom Beschäftigungsorte der gewerbtätigen Personen von deren Aufenthalts- oder von ihrem Wohnorte ausgegangen wäre. Jedenfalls würde sich dann die Konzentrierung innerhalb der einzelnen Land-

Verteilung der gewerbtätigen Bevölkerung auf die einzelnen Ortsgrößenklassen 1895.

Man zählte 1895 hauptberuflich Erwerbstätige bzw. solche Erwerbstätige zusammen mit den zu ihnen gehörenden Angehörigen ohne Hauptberuf und den häuslichen Dienenden:

I. Die Erwerbstätigen alleine.

	Überhaupt	In den Großstädten		In den Mittelstädten		In den Kleinstädten		In den Landstädten		Auf dem platten Lande	
		absolut	in % der ganzen Berufsabteilung	absolut	in % der ganzen Berufsabteilung	absolut	in % der ganzen Berufsabteilung	absolut	in % der ganzen Berufsabteilung	absolut	in % der ganzen Berufsabteilung
Berufsabteilung B: Bergbau u. Hüttenwesen, Industrie u. Bauwesen	8 281 220	1 607 783	19,4	1 209 836	14,6	1 629 544	19,7	1 261 641	15,2	2 572 916	31,1
Berufsabteilung C: Handel u. Verkehr	2 338 511	775 232	33,2	400 046	17,1	393 391	16,8	281 433	12,0	488 409	20,9
Berufsabteilungen B u. C zusammen	10 619 731	2 383 015	22,4	1 609 882	15,2	2 022 935	19,0	1 543 074	14,5	3 061 325	28,8

II. Die Erwerbstätigen zusammen mit den zu ihnen gehörenden Angehörigen ohne Hauptberuf und häuslichen Dienenden.

	Überhaupt	In den Großstädten		In den Mittelstädten		In den Kleinstädten		In den Landstädten		Auf dem platten Lande	
Berufsabteilung B	20 253 241	3 575 455	17,7	2 909 194	14,4	4 045 702	20,0	3 140 752	15,5	6 582 138	32,5
Berufsabteilung C	5 966 846	1 836 029	30,8	1 020 308	17,1	1 036 734	17,4	751 463	12,6	1 322 312	22,2
B u. C zusammen	26 220 087	5 411 484	20,6	3 929 502	15,0	5 082 436	19,4	3 892 215	14,8	7 904 450	30,1

schaften und namentlich innerhalb der einzelnen kleineren Bezirke als weniger stark herausstellen.

Auf der andren Seite aber — und das ist eine außerordentlich wichtige Feststellung — ist die eben dargelegte Konzentrierung der gewerbtätigen Bevölkerung keineswegs etwa gleichbedeutend mit einseitiger Zusammenballung ausschließlich in großen Orten. Zum Beweise dessen möge die nachfolgende Tabelle dienen, die mit Hilfe der Angaben in Bd. 102, S. 2 und 3, und Bd. 111, S. 47 und 48 der Reichsstatistik zusammengestellt und berechnet ist.

(Siehe Tabelle S. 568.)

Diese Tabelle ruht auf der Berufs-, nicht auf der Gewerbezählung von 1895, aber die Abteilungen B und C zusammen (Bergbau, Hüttenwesen, Industrie, Handwerk und Bauwesen, ferner Handel und Verkehr) decken sich wenigstens ungefähr mit dem Personenkreise, den die Gewerbezählung erfaßte.

Betrachten wir nun insbesondere die Prozentzahlen der zweiten Abteilung der Tabelle, so kommen wir zu dem interessanten Ergebnisse, daß 1895 von der dem Hauptberufe nach zur Industrie im weitesten Sinne sowie zu Handel und Verkehr gehörenden Bevölkerung nur rund $^1/_5$ in Großstädten mit 100000 Einwohnern und mehr lebte und nur weitere 15% in Mittelstädten von 20- bis unter 100000 Einwohnern, zusammen also nur wenig mehr als $^1/_3$ überhaupt in größeren Orten. Dagegen fanden sich in Kleinstädten von 5- bis unter 20000 Einwohnern über 19%, in Landstädten von 2- bis unter 5000 Einwohnern fast 15%, zusammen ebenfalls rund $^1/_3$ der gesamten zum Gewerbe gehörenden Bevölkerung. Und endlich war auch das platte Land, die Orte unter 2000 Einwohnern, mit nicht weniger als 30,1%, also auch beinahe $^1/_3$, Sitz dieser Bevölkerung.

Nimmt man weiter die Abteilung B — Industrie im weiteren Sinne — für sich alleine, so verringert sich der Anteil der Groß- und Mittelstädte sogar noch; er beträgt dann sogar nicht ganz $^1/_3$. Dagegen umfaßten die Klein- und Landstädte in dieser Abteilung alleine etwas über $^1/_3$ und das platte Land fast genau $^1/_3$.

Umgekehrt war in der Abteilung C — Handel und Verkehr — der Anteil der Groß- und Mittelstädte erheblich größer, fast die Hälfte der ganzen Personenzahl.

Wir kommen also zu dem äußerst wichtigen Ergebnisse, daß die starke Konzentrierung der Gewerbetätigkeit in einzelnen Landschaften, Bezirken und Orten doch durchaus Hand in Hand geht mit einer weitgehenden Anteilnahme kleinerer und selbst sehr kleiner Orte (unter

2000 Einwohner) an der Beherbergung der gewerblichen Bevölkerung — ein Ergebnis, das jedenfalls für alle Dezentralisationsbestrebungen sowohl als sachliche Feststellung wie als Ermunterung und Anfeuerung von großer Bedeutung ist.

Nicht zu vergessen ist hierbei jedoch, daß unsre letzten Feststellungen hier nun aufgebaut sind auf dem Aufenthaltsort der gewerblichen Bevölkerung, nicht auf ihrem Tätigkeitsorte, wie bei den Konzentrationserscheinungen. Es muß dahingestellt bleiben, wieviel von diesen unsren letzten Feststellungen wieder hinfällig würde, wenn man auch bei der eben dargelegten Verteilung der Bevölkerung nach Ortsgrößenklassen vom Tätigkeitsorte, statt vom Aufenthaltsorte ausgegangen wäre.

5. Die Entwicklung der örtlichen Konzentration der Gewerbe.

Beinahe wichtiger noch als die augenblickliche örtliche Verteilung der gewerblichen Bevölkerung ist die Entwicklungstendenz in dieser Richtung. Es führt uns das bereits hinüber zu unsrer eigentlichen Aufgabe, der Erörterung der Tendenzen der gewerblichen und städtischen Konzentration und Dezentralisation.

Da läßt sich nun zunächst einmal durch die Vergleichung der Ziffern der Gewerbezählungen von 1882 und 1895 feststellen, daß jedenfalls die relative Konzentrierung der Gewerbe in einzelnen Landschaften in diesen 13 Jahren in Deutschland nicht ab-, sondern erheblich zugenommen hat. Aus einer größeren Tabelle, welche sich in Band 119 der Statistik des Deutschen Reiches S. 212 und 213 findet, geben wir folgenden Auszug:

(Siehe Tabelle S. 571.)

Es zeigt sich, daß im allgemeinen diejenigen Provinzen und Staaten, welche nach dem Stande von 1882 bereits relativ gewerbereich waren, von 1882—95 nicht nur absolut, sondern auch relativ die Zahl ihrer gewerbtätigen Personen pro Quadratkilometer am stärksten vermehrt haben. „Wer da hat, dem wird gegeben" — dieses Bibelwort findet auch hier seine volle Anwendung. Während der gewerbeschwache Osten, während Landschaften wie Mecklenburg und Oldenburg, wenn ein Ausgleich hätte eintreten sollen, wenigstens in der relativen Zunahme der gewerbtätigen Personen die gewerbereichen Landschaften weit hätten übertreffen müssen, sind sie sogar in dieser zurückgeblieben. In Übereinstimmung hiermit sagt denn auch der zugehörige Text in Bd. 119 der Reichsstatistik auf Seite 214: „. . . In einer Reihe von Gebietsteilen, und zwar gerade in solchen, die schon 1882 eine sehr starke gewerbliche Bevölkerung hatten, hat sich eine besonders mächtige

Entwicklung der örtlichen Konzentration der Gewerbe 1882—1895.

Staaten und Landesteile	Auf 1 qkm kamen gewerbtätige Personen in den Gewerbebetrieben überhaupt	
	1882	1895
Prov. Ostpreußen	4,1	4,8
„ Westpreußen	4,8	6,0
Stadt Berlin	5825,5	8626,8
Prov. Brandenburg	8,2	12,9
„ Pommern	5,7	6,9
„ Posen	4,5	6,0
„ Schlesien	15,6	20,7
„ Sachsen	16,3	20,9
„ Schleswig-Holstein	8,5	11,8
„ Hannover	7,4	10,9
„ Westfalen	18,8	28,4
„ Hessen-Nassau	15,1	22,0
„ Rheinland	31,3	43,5
Hohenzollern	7,0	7,8
Bayern rechts des Rheins	8,5	12,8
„ links „ „	15,5	24,6
Sachsen	52,9	76,8
Württemberg	14,8	20,1
Baden	16,0	24,0
Hessen	18,2	26,1
Mecklenburg-Schwerin	5,2	6,5
Sachsen-Weimar	13,4	17,5
Mecklenburg-Strelitz	4,0	5,2
Oldenburg	6,8	8,6
Braunschweig	18,2	27,3
Sachsen-Meiningen	17,8	22,6
Sachsen-Altenburg	23,7	32,4
Sachsen-Coburg-Gotha	18,8	24,5
Anhalt	19,9	27,6
Schwarzburg-Sondershausen	13,5	17,6
Schwarzburg-Rudolstadt	16,1	20,0
Waldeck	5,8	7,6
Reuß ältere Linie	45,1	71,0
Reuß jüngere Linie	29,7	45,7
Schaumburg-Lippe	19,4	20,5
Lippe	11,2	14,9
Lübeck	55,5	79,2
Bremen	193,8	267,4
Hamburg	363,0	529,0
Elsaß-Lothringen	19,0	21,8

Entfaltung im Gewerbe vollzogen, dagegen war sie dort nur gering, wo auch 1882 eine schwache gewerbliche Bevölkerung saß. Gerade die gewerbereichsten Distrikte sind also noch gewerblicher geworden, und es hat weniger eine Annäherung, als eine weitere Differenzierung in der gewerblichen Entwicklung der verschiedenen Gebietsteile des Reichs stattgefunden...."

Ob sich diese gewerbliche Konzentrierung auf einzelne Landschaften

von 1895 bis jetzt noch stärker entwickelt hat, muß hier dahingestellt bleiben, da die nächste Berufs- und Gewerbezählung, die das entsprechende Vergleichsmaterial an Zahlen liefern könnte, erst 1907 stattfindet. Aber das läßt sich allerdings wohl sagen, daß eine wesentliche Minderung der 1895 vorhandenen Konzentrierung seitdem kaum stattgefunden haben wird. Auf diesen Schluß führt schon der Vergleich der Volkszählungsergebnisse von 1895 mit den späteren. Da es offenkundig ist, daß in den letzten zehn Jahren die Hauptzunahme der Bevölkerung auf die gewerbliche Bevölkerung gefallen ist, während die landwirtschaftliche fast gar nicht gewachsen ist, eher sogar abgenommen hat, so ist dort, wo ein starkes relatives Wachstum der Bevölkerung stattgefunden hat, auch eine starke Entfaltung von Industrie, Handel und Verkehr, kurz der Berufsabteilungen B und C zu vermuten und umgekehrt. Für 1905 sind uns allerdings in dem Augenblick, wo wir dies schreiben, erst die vorläufigen Ergebnisse der Volkszählung bekannt und auch diese nur für einige wenige Landschaften. Immerhin ist folgende Tabelle lehrreich, wobei wir allerdings voraussetzen, daß die endgültigen Ergebnisse für die angeführten Landschaften nicht gar zu sehr von den vorläufigen abweichen und daß der Territorialbestand der angegebenen Bezirke von 1895—1905 bis auf etwaige unwesentliche Kleinigkeiten unverändert geblieben ist.

Zunahme der Bevölkerung in den einzelnen Landschaften 1895—1905.

Es betrug die Bevölkerung nach den Volkszählungsergebnissen:

	Niederbayern	Oberpfalz	Unterfranken	Pfalz	Königreich Sachsen
1905 (vorläufiges Ergebnis)	706 345	573 476	680 769	885 280	4 501 853
1895	673 523	546 402	632 588	765 991	3 787 688
Zunahme von 1895 auf 1905 in absoluten Zahlen	32 822	27 074	48 181	119 289	714 165
Zunahme 1895 auf 1905 in % (rund)	4,9	4,9	7,6	15,5	18,8

In der vorstehenden Tabelle gehören Niederbayern, Oberpfalz und Unterfranken zu den Bezirken, die von uns eben im 4. Abschnitt für 1895 unter die gewerbeschwachen gerechnet worden sind, Pfalz und Königreich Sachsen dagegen unter die 1895 gewerbereichen. Es zeigt sich nun, daß nicht nur die absolute, sondern auch die relative Zunahme der Volkszahl in den beiden letzten Landschaften sehr, sehr viel größer gewesen ist, als in den drei ersten, woraus also auf eine sehr viel stärkere Entwicklung der gesamten gewerblichen Tätigkeit in den letzteren von 1895—1905 zu schließen ist. Das gleiche Bild zeigt sich, wenn man

nur für die fünf Jahre 1895—1900 die preußischen Provinzen miteinander vergleicht. Dann hat der gewerbeschwache Osten eine viel geringere relative Volkszunahme als die gewerbereicheren Provinzen, Ostpreußen sogar eine kleine absolute Abnahme.

Hat sich die Konzentrierung der Gewerbetätigkeit auf gewisse Teile Deutschlands derart entwickelt, so fragt es sich weiter, ob die oben von uns für 1895 festgestellte Konzentrierung der Gewerbetätigkeit innerhalb der einzelnen Landschaften auf bestimmte Kreise und Striche seitdem noch weiter fortgeschritten ist. Eingehenderes Material hierüber aufzusuchen und vorzulegen waren wir, wenigstens für diese Ausführungen hier, leider nicht imstande. Wir enthalten uns daher jeder weiteren Vermutung und möchten nur sagen, daß, einerlei wie die Entwicklung seit 1895 verlaufen sein mag, die eben erwähnte Konzentrierung seit 1895 natürlich keinesfalls völlig verschwunden sein kann. Es wird vielmehr auch heute noch innerhalb der einzelnen Landschaften eine recht ungleiche Verteilung der Gewerbetätigkeit auf die einzelnen Kreise stattfinden, in den einen nur wenig von Gewerbetätigkeit zu spüren sein, während sich in den andren diese Tätigkeit außerordentlich zusammendrängt.

Auch darüber endlich, ob innerhalb der einzelnen Kreise, Amtshauptmannschaften usw. die Konzentrierung der Gewerbetätigkeit auf gewisse Orte und Ortsteile seit 1895 Fortschritte oder Rückschritte gemacht hat, möchten wir uns an dieser Stelle aller Vermutungen enthalten.

Zum Schluß endlich gilt es noch, die Entwicklungstendenz in bezug auf die Verteilung der gewerblichen Bevölkerung auf die einzelnen Ortsgrößenklassen festzustellen. Im vorigen Abschnitte haben wir gesehen, daß die der Industrie, dem Handwerk usw. und dem Handel und Verkehr sich widmende Bevölkerung 1895 noch zum weitaus größeren Teile in kleineren und kleinen Orten saß; aber die Richtung der Entwicklung ist bislang — diese wichtige Ergänzung ist nun hier zu machen — auf stärkere Konzentrierung der erwähnten Bevölkerung in großstädtischen Gemeinwesen gegangen.

Aus den in Bd. 111, S. 47 und 48 der Statistik des Deutschen Reiches befindlichen tabellarischen Angaben stellen wir folgenden Auszug zusammen:

(Siehe Tabelle S. 574.)

Betrachtet man diese Tabelle, so ist der Konzentrationsprozeß der gewerblichen Bevölkerung in der Richtung auf die Großstädte mit 100000 und mehr Einwohnern in die Augen springend. Während diese Städte von der gesamten Bevölkerung in Industrie, Handwerk usw.

Verteilung der gewerbtätigen Bevölkerung auf die einzelnen Ortsgrößenklassen 1882 und 1895.

Es entfielen 1882 bzw. 1895 innerhalb der Berufsabteilungen B und C von der Gesamtzahl der hauptberuflich Erwerbstätigen zusammen mit ihren Angehörigen ohne Hauptberuf und den häuslichen Dienenden auf die einzelnen Ortsgrößenklassen:

		auf die Großstädte		auf die Mittelstädte		auf die Kleinstädte		auf die Landstädte		auf das platte Land	
		1882	1895	1882	1895	1882	1895	1882	1895	1882	1895
Berufsabteilung B. (Bergbau u. Hüttenwesen, Industrie u. Bauwesen)	in absoluten Zahlen	1 575 201	3 575 455	2 191 015	2 909 194	3 050 757	4 045 702	2 810 317	3 140 752	6 430 790	6 582 138
	in % der ganzen Berufsabteilung B	9,8	17,7	13,6	14,4	19,0	20,0	17,5	15,5	40,0	32,5
Berufsabteilung C. (Handel u. Verkehr)	in absoluten Zahlen	885 459	1 836 029	808 887	1 020 308	886 748	1 036 734	662 276	751 463	1 287 710	1 322 312
	in % der ganzen Berufsabteilung C	19,5	30,8	17,9	17,1	19,6	17,4	14,6	12,6	28,4	22,2

1882 noch nicht ganz 10% umfaßten, umschlossen sie 1895 davon beinahe 18%; und ähnlich stark ist das Anwachsen bei Handel und Verkehr: von 19,5 auf 30,8%! Demgegenüber ist das Wachstum des Anteils einzelner andrer Ortsgrößenklassen sehr unbedeutend. Außerordentlich abgenommen hat dagegen sowohl bei der Industrie usw. wie bei Handel und Verkehr der Anteil der Landstädte und des platten Landes. Auf der andren Seite ist freilich ein Fallen der absoluten Zahlen der zu den Berufsabteilungen B und C gehörenden Bevölkerung nirgends vorgekommen, auch in den Landstädten und auf dem platten Lande nicht; diese Bevölkerung ist vielmehr überall gewachsen, nur eben in den einzelnen Ortsgrößenklassen sehr ungleich.

Allein diese ganzen Zahlen verlangen für unsre Zwecke doch eine korrigierende Betrachtung. Die Großstädte verdanken das Wachstum ihrer gewerblichen Bevölkerung verschiedenen Umständen: einmal offenbar dem, daß in den schon 1882 vorhandenen Großstädten die Industrie- und Handelsbetriebe zugenommen und sich vergrößert haben und dementsprechend auch die gewerbliche Bevölkerung gewachsen ist; zum andren aber auch den weiteren Umständen, daß die Zahl der Großstädte durch Hinzutritt früherer Mittelstädte, die über 100000 Einwohner hinauswuchsen, zugenommen hat und daß die Großstädte zahlreiche kleinere Orte durch Einverleibung in den 13 Jahren von 1882 bis 1895 verschlungen haben — beides Momente, durch die nicht nur der Anteil der Großstädte an der Gesamtheit der gewerblichen Bevölkerung verstärkt, sondern gleichzeitig auch der Anteil der andren Ortsgrößenklassen an dieser Bevölkerung geschwächt werden mußte. Ähnlich sind auch die Mittelstädte durch Hineinwachsen von Kleinstädten in ihre Reihen und durch Einverleibungen gewachsen, weiter die Kleinstädte durch Übertritte von den Landstädten her und durch Einverleibungen und die Landstädte durch Aufnahme von Orten des platten Landes und jedenfalls auch durch Einverleibungen. Das platte Land dagegen ist die einzige Ortsgrößenklasse, die infolge des Anwachsens der Einwohnerzahlen (durch Hinauswachsen über die Ziffer von 2000 Einwohnern) nur abgab und nicht aufnahm, wie umgekehrt die Großstädte die einzige Klasse bilden, die nur aus andren Klassen Orte empfangen, aber keine abgegeben hat.

Insofern man sich nun damit begnügt, einfach die angegebenen Verschiebungen in dem Anteilsverhältnisse der einzelnen Ortsgrößenklassen an der Gesamtzahl der gewerblichen Bevölkerung festzustellen und daraus den Schluß zu ziehen, daß die Entwicklungstendenz in der Richtung geht, daß die Großstädte fortschreitend einen immer größeren,

das Land und die Landstädte dagegen einen immer kleineren Anteil der gewerblichen Bevölkerung umfassen — insofern ist man im Recht. Im Unrecht dagegen wäre man, wenn man die dargelegte Anteilsverschiebung zugleich als einen richtigen Ausdruck für die Tendenz der gewerblichen Bevölkerung betrachtete, vorwiegend in Großstädten sich anzusiedeln und zu entfalten. Denn diese Anteilsverschiebung beruht ja, wie eben dargelegt, keineswegs allein auf dem Wachstum der gewerblichen Bevölkerung in den Großstädten von 1882, sondern zum guten Teile auf dem Übertritt einer Anzahl Mittelstädte in die Klasse der Großstädte und auf zahlreichen Einverleibungen. Die ganze angeführte Anteilsentwicklung kann infolge der Übertritte von einer Ortsgrößenklasse in die andre und infolge der Einverleibungen überhaupt nicht dazu verwendet werden, die Anziehungskraft der einzelnen Ortsgrößenklassen auf die gewerbliche Bevölkerung zu messen. Wahrscheinlich ist ja allerdings, daß von 1882—95 die gewerbliche Bevölkerung in den 1882 vorhandenen Großstädten und großen Mittelstädten relativ stärker gewachsen ist als in den übrigen Ortsgrößenklassen; aber dieses Wachstum darf in Rücksicht auf die eben dargelegten formal-statistischen Umstände bei weitem nicht für so stark eingeschätzt werden, wie die ziffernmäßige Verschiebung zugunsten der Großstädte anzuzeigen scheint.

Es leuchtet ein, daß diese Feststellung nicht ohne Wichtigkeit für die Frage der Dezentralisation ist. Denn für die Beurteilung der Aussichten dieser kommt es doch besonders auch an auf eine richtige Einschätzung der Anziehungskraft, welche die niedrigeren Ortsgrößenklassen auf die gewerbliche Bevölkerung ausüben.

Im übrigen ist bei diesen ganzen Feststellungen in Erinnerung zu behalten, daß die gewerbliche Bevölkerung hier nicht am Beschäftigungs-, sondern am Aufenthaltsorte gezählt worden ist.

6. Die Entwicklung der Verteilung der Bevölkerung überhaupt nach Ortsgrößenklassen.

Es ist für unsre Zwecke indes nicht nur wichtig, die Entwicklung der örtlichen Verteilung der gewerblichen Bevölkerung kennen zu lernen, sondern auch die der örtlichen Verteilung der Bevölkerung überhaupt. Wir wollen also auch darauf gleich hier noch einen Blick werfen, wenn auch nur auf die Verteilung nach Ortsgrößenklassen, nicht nach Provinzen und Landschaften. Wir geben zunächst folgende Tabelle:

Es betrug die Bevölkerung:

im Jahr:	des Deutschen Reichs im ganzen (Reich im heutigen Umfange)	der Großstädte		der Mittelstädte		der Kleinstädte		der Landstädte		der Städte überhaupt		des platten Landes	
		absolut	% der Gesamtbevölkerung	absolut	% der Gesamtbevölkerung	absolut	% der Gesamtbevölkerung	absolut	% der Gesamtbevölkerung	absolut	% der Gesamtbevölkerung	absolut	% der Gesamtbevölkerung
1871	1870: 40818000	1968537 (8 Städte)	4,80	3147272 (75 Städte)	7,68	4588364 (529 Städte)	11,19	5086625 (1716 Städte)	12,40	14790798	36,1	26219352	63,93
1875	42729000	2665914 (12 Städte)	6,24	3487857 (88 Städte)	8,16	5124044 (591 Städte)	11,99	5379357 (1837 Städte)	12,59	16657172	39,0	26070188	61,02
1880	45236000	3273144 (14 Städte)	7,24	4027085 (102 Städte)	8,90	5671325 (641 Städte)	12,54	5748976 (1950 Städte)	12,71	18720530	41,4	26513531	58,61
1900	56367000	9120280 (33 Städte)	16,18	7111447 (194 Städte)	12,61	7585495 (864 Städte)	13,46	6815853 (2269 Städte)	12,09	30633075	54,3	25734103	45,65
1905 (Vorläufiges Ergebnis)	60605000	11498000 (41 Städte)	18,97	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Leider ist diese Tabelle methodisch nicht ganz einwandfrei. Für die Jahre 1871, 75 und 80 ist zwar die Einteilung in Ortsgrößenklassen nach denselben Gesichtspunkten erfolgt, das Jahr 1890 dagegen mußten wir leider ganz weglassen, weil da diese Einteilung sowohl anders als 1880 wie auch anders als 1900 geschehen ist. Auch für 1900 ist für einzelne Teile Deutschlands eine etwas andre Einteilung angewandt worden als von 1871—80, und zwar eine solche, welche die Anzahl und Bevölkerungsmenge der Orte unter 2000 Einwohnern gegenüber dem für die eben genannten Jahre angewandten Maßstabe etwas herunterdrückt, die Zahl und Volksmasse der Orte über 2000 Einwohner aber etwas erhöht und innerhalb dieser letzteren wiederum die größern Orte begünstigt. Indes dürfte dieses Moment doch nicht so sehr stark ins Gewicht fallen und insbesondere die großstädtische Bevölkerung ganz unberührt davon geblieben sein. Wir glauben daher die Tabelle für unsre weiteren Betrachtungen zugrunde legen zu dürfen.

Aus der Tabelle gehen nun ohne weiteres die bekannten charakteristischen Erscheinungen hervor. Die Stadtbevölkerung als Ganzes ist ungemein gewachsen, sie hat sich etwas mehr als verdoppelt und ihren relativen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 36 auf 54% gehoben; die Bevölkerung des platten Landes dagegen hat nicht nur ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 64 auf 46% verringert, sondern sie ist sogar absolut etwas gefallen, doch kann dies letztere wenigstens zum Teil auch an den eben erwähnten Änderungen in der Aufmachung der Statistik liegen.

Innerhalb der Vermehrung der städtischen Bevölkerung wiederum haben die Großstädte den Löwenanteil davongetragen. Sie haben ihre Volkszahl von 1871—1900 ungefähr verfünffacht und haben von der Gesamtzunahme der städtischen Bevölkerung von 1871—1900 um rund 16 Millionen über 7 Millionen, bald die Hälfte, an sich gerissen. Auf diese Weise haben sie ihren Anteil an der Gesamtbevölkerung mehr als verdreifacht, an der städtischen Bevölkerung alleine mehr als verdoppelt. Und noch stärker stellt sich dieses ganze Wachstum dar, wenn wir die Zahlen für 1905 berücksichtigen; ist doch in den kurzen fünf Jahren von 1900—1905 die großstädtische Bevölkerung wiederum um rund 25% (des Standes von 1900) gewachsen! Auch die Mittelstädte zeigen von 1871—1900 noch ein bedeutendes Wachstum sowohl ihrer absoluten Volkszahl wie ihres Anteils an der Gesamtbevölkerung; die Kleinstädte und Landstädte dagegen sind zwar in ihrer absoluten Volkszahl noch erheblich gestiegen, in ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung aber nur unbedeutend oder sogar gefallen.

Im ganzen zeigt sich auch hier wieder — und das ist wirklich ein

bedeutsames Ergebnis — bei der Bevölkerung überhaupt für 1871 bis 1900 die oben schon für die gewerbliche Bevölkerung von 1882 bis 1895 festgestellte Erscheinung eines immer mächtigeren Hervortretens der Großstädte. Ein immer größerer Teil der Bevölkerung lebt in ihnen. 1871 war es erst ungefähr der zwanzigste, 1900 war es beinahe der sechste, nach der Volkszählung von 1905 ist es bald der fünfte! Glück und Unglück der Nation, ihre Kraft und ihre Schwäche ballen sich so immer mehr in diesen großen Städten zusammen! —

Aber wie im vorigen Abschnitte bei der gewerblichen Bevölkerung, so darf man auch hier die Tatsache, daß ein immer größerer Bruchteil des Volkes in den Großstädten lebt, nicht ohne weiteres auf die andre zurückführen oder mit ihr gleichsetzen, daß die Anziehungskraft der Großstädte so außerordentlich die der andren Ortsgrößenklassen überrage. Es braucht vielmehr nur an das erinnert zu werden, was gleichfalls schon im vorigen Abschnitte gesagt worden ist, daß die großstädtische Bevölkerung so gewachsen ist nicht ausschließlich, ja vielleicht gar nicht einmal in erster Linie durch das Wachstum der jeweils bestehenden Großstädte in sich, sondern auch durch den Zutritt so vieler neuer Städte aus den Reihen der Mittelstädte, die 100000 Einwohner und mehr erreichten, in die der Großstädte und durch zahlreiche Einverleibungen.

Wie das Wachstum der Großstädte ohne diese beiden Momente ausgefallen wäre, dafür haben wir hier zufällig wenigstens einen Anhalt. Der Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Mannheim, Stadtbeirat Dr. Schott, hat nämlich im 11. Jahrgang des Statistischen Jahrbuches deutscher Städte 1903 eine äußerst lehrreiche Abhandlung über das Wachstum der deutschen Großstädte seit 1871 veröffentlicht. Dort ist u. a. für 26 der im Jahre 1900 vorhandenen 33 deutschen Großstädte die Bevölkerungszahl in den Jahren 1871—1900 angegeben, nicht nur für die Städte selber, sondern für die Städte zusammen mit der ganzen Zone, die in einem Umkreise von 10 km vom Stadtmittelpunkte entfernt liegt. Da bei Berlin, Hamburg und Elberfeld auch Charlottenburg, Altona und Barmen mit in diese Zone fallen, so sind also auch diese mit in die Aufstellung hineingezogen, und die letztere bezieht sich daher eigentlich auf 29 Großstädte.

Es leuchtet ein, daß auf diese Weise die beiden störenden Momente, die Einverleibungen und der Zutritt zahlreicher neuer, vorher unter die Mittelstädte fallender Städte, vermieden sind. Die Vorortgemeinden sind zwar mitgezählt, aber die Vergleichbarkeit ist nicht dadurch gestört, daß auf einmal ganze Ortschaften mitzählen, die vorher nicht berücksichtigt waren. Und was das zweite eben erwähnte Moment

anlangt, so handelt es sich ja eben bei dieser Berechnung ein für allemal nur um dieselben 26 bzw. 29 Großstädte.

Und das Ergebnis bei dieser Art Berechnung? Die angegebenen 26 Großstädte zusammen mit dem 10 km-Umkreise hatten im Jahre 1871 insgesamt 4938998 Einwohner, im Jahre 1900 aber 11924551; ihre Einwohnerzahl ist also um nicht ganz das Anderthalbfache, genau: um 141%, gewachsen.

Das ist nun freilich ganz ein andres Ergebnis, als wir es oben für das Wachstum der großstädtischen Bevölkerung überhaupt gefunden haben. Während diese um 363%, auf bald das Fünffache ihres ursprünglichen Bestandes, gestiegen ist, haben wir hier nur eine Steigerung um 141%, auf ungefähr das Zweieinhalbfache des Anfangsbestandes. Hiernach zu urteilen, ist also das Wachstum der Großstädte auf Grund ihrer eigenen Anziehungskraft außerordentlich viel kleiner als das Wachstum der großstädtischen Bevölkerung schlechthin. Und dabei haben wir es hier — das ist wohl zu beachten! — bei den zugrundeliegenden 26 bzw. 29 Großstädten doch jedenfalls noch mit besonders schnell gewachsenen Städten zu tun, denn es handelt sich ja nur um solche, die bis 1900 die 100000 Einwohner erreicht oder überschritten hatten. Könnten wir statt dessen alle Städte zugrundelegen, die 1871 auf ihrer eignen Gemarkungsfläche etwa 40000 oder mehr Einwohner hatten, einerlei ob sie bis 1900 die 100000 Einwohner erreicht hatten oder nicht, so würde sich jedenfalls ein geringeres Wachstum als um 141% herausstellen.

Mit den Wachstumsziffern der andren Ortsgrößenklassen, wie sie aus unsrer Tabelle S. 577 hervorgehen, lassen sich diese Ziffern für die 26 bzw. 29 Städte natürlich nicht vergleichen, denn sie beruhen eben auf einer ganz andren Grundlage. Die Ziffern einer derartigen Tabelle sind überhaupt, wie schon im vorigen Abschnitt für die gewerbliche Bevölkerung angemerkt, durchaus nicht geeignet, um durch sie die Anziehungskraft der einzelnen Ortsgrößenklassen auf die wachsende Bevölkerung zu messen. Immerhin geht aber aus einem Vergleiche des Wachstums der städtischen Bevölkerung überhaupt mit dem der hier eben angeführten 26 bzw. 29 Großstädte doch das eine wenigstens hervor, daß die Anziehungskraft der Großstädte jedenfalls nicht unerheblich stärker gewesen ist als die der Städte überhaupt. Die städtische Bevölkerung im ganzen hat sich nach unsrer Tabelle von 1871—1900 etwas mehr als verdoppelt, sie ist um 107% gestiegen. Aber dieses Steigen ist in nicht unerheblichem Umfange mit dadurch verursacht, daß frühere Landorte in die Reihe der städtischen Orte mit 2000 und mehr Einwohnern eingetreten sind, kann also zu diesem Teile nicht auf das

Konto der Anziehungskraft der Städte gesetzt werden; und weiter steckt natürlich in dem Wachstum der städtischen Bevölkerung überhaupt das der großstädtischen mit darin. Berücksichtigt man diese Umstände, so kommt man für die Jahre 1871—1900 zu einem geringeren Wachstume der städtischen Bevölkerung überhaupt als um 107%. Und wenn man nun auch für den gleichen Zeitraum das Wachstum der großstädtischen Bevölkerung auf Grund der eignen Anziehungskraft der Großstädte, wie oben bei der Schottschen Berechnung — wobei als Großstädte alle Städte zugrunde gelegt werden mögen, die 1871 mehr als 40-, oder vielleicht auch mehr als 50000 Einwohner hatten, — auf etwas weniger als 141% taxiert, so bleibt doch offenbar immer noch ein erheblich stärkeres Wachstum der so begrenzten großstädtischen Bevölkerung als der städtischen Bevölkerung überhaupt übrig. Wenigstens ist dies ein Ergebnis von größter Wahrscheinlichkeit.

Um im übrigen die Anziehungskraft der einzelnen Ortsgrößenklassen auf die Bevölkerung zu messen, lassen sich, wie gesagt, die Ziffern unsrer Tabelle S. 577 nicht verwenden. Doch finden wir in Bd. 57 der Statistik des Deutschen Reichs auf Seite XIV wenigstens für die Jahre 1871—80 eine hier verwendbare Angabe. Dort ist für die im Jahre 1871 gezählten 8 Groß-, 75 Mittel- und 529 Kleinstädte die Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahre 1880 verfolgt, also jeweils für dieselben Orte, ohne Hinzutritt neuer; auch ist, soweit tunlich, der Einfluß der Einverleibungen usw. auf die Bevölkerungszahl ausgeschieden. Es zeigt sich da nun folgendes interessante Ergebnis:

Auf 1000 der mittleren Bevölkerung nahmen jährlich zu von 1871—80

die 8 Großstädte	2,90
die 75 Mittelstädte	2,51
die 529 Kleinstädte	2,12
die andren Orte (einschließlich der Landstädte von 2—5000 Einwohnern)	0,64

Dies ist ein wichtiger und interessanter Beleg für unsre Anschauung, daß *die eigne Anziehungskraft der Großstädte* auf die Bevölkerung bisher zwar größer gewesen ist als die der übrigen Ortsgrößenklassen, aber doch nicht so außerordentlich und jedenfalls *nicht entfernt so, wie gemeinhin angenommen wird*. Man wird nicht umhin können, nach all' dem die landläufige Vorstellung von dem Wachstum der Großstädte erheblich zu berichtigen.

Nebenbei werfen diese Ziffern ein interessantes Licht darauf, um wieviel schwächer als die eigentliche städtische Bevölkerung die Bevölkerung des platten Landes einschließlich derjenigen der Landstädte wächst,

auch wenn sie nicht durch fortgesetzte Abgabe der anwachsenden Orte in die Klassen der Landstädte und der Kleinstädte geschwächt wird.

Mehr vermögen wir im Augenblicke über die Anziehungskraft der verschiedenen Ortsgrößenklassen auf die Bevölkerung nicht zu sagen. Offenbar liegt auch hier wieder für die Statistik und die wissenschaftliche Forschung ein weites und wichtiges, noch wenig angebautes Feld vor. Und wäre es nicht besser, auf diese praktisch so wichtigen Dinge Zeit und Kraft zu verwenden statt auf so manche spitzfindige Tiftelei? Aber freilich — das alte Wort gilt noch heute: Die Ernte ist groß, der Schnitter aber sind wenige! Man muß eben auch fähig sein, die Ernte zu sehen und den Willen besitzen sie hereinzubringen! —

7. Zusammenfassung der Ergebnisse von Abschnitt 4—6.

Die vorstehenden Abschnitte 4—6 haben eine Reihe bedeutsamer Ergebnisse geliefert, und es wird praktisch sein, diese hier kurz zusammenzufassen.

Deutschland ist ein Land mit mächtiger Entfaltung von Industrie (im weiteren Sinne), Handel und Verkehr, aber diese seine Stellung in der Welt ruht im Grunde doch auf einer mäßigen Zahl einzelner Landschaften, die nur etwa ein Drittel der Gesamtfläche Deutschlands ausmachen. In diesen war im Jahre 1895 die gewerbtätige Bevölkerung unsres Vaterlandes in der Hauptsache konzentriert; andre Landschaften enthielten solche Bevölkerung nur in mäßigem Grade, und ein großer Teil Deutschlands, der Fläche nach erheblich über zwei Fünftel, vor allem der Nordosten und der Nordwesten, waren überhaupt nur ganz schwach gewerblich entwickelt. Zu dieser Konzentration nach Landschaften gesellte sich 1895 innerhalb dieser letzteren wiederum eine solche nach Kreisen, Orten und Ortsteilen. Andrerseits war die gewerbliche Bevölkerung ihrem Aufenthaltsorte nach auch 1895 noch keineswegs einseitig in Großstädten zusammengeballt: nur ungefähr ein Drittel fand sich überhaupt in größeren Orten (Groß- und Mittelstädten), die übrigen zwei Drittel in Kleinstädten, Landstädten und auf dem Lande. Der „Moloch" Großstadt war also noch weit entfernt davon, die Mehrzahl der zu den Gewerben im weiteren Sinne gehörenden Bevölkerung verschluckt zu haben.

Nicht minder wichtig jedoch als die Feststellung des Zustandes in einem gegebenen Augenblicke ist die der Entwicklungstendenzen. Und in dieser Richtung ist nun folgendes festzustellen: die relative Konzentrierung der Gewerbetätigkeit auf einzelne Landschaften hat von 1882 bis 1895 zugenommen; ob sie sich auch von 1895 bis zur Gegenwart

noch gesteigert hat, muß dahingestellt bleiben. Doch hat sie offenbar zum mindesten nicht wesentlich abgenommen, so daß wir in dieser Richtung zurzeit noch ungefähr mit dem gleichen, vielleicht sogar mit einem stärkeren Konzentrationszustande zu rechnen haben als 1895. Auch die Konzentrierung innerhalb der einzelnen Landschaften auf gewisse Kreise, Orte und Ortsteile ist seit 1895 jedenfalls nicht verschwunden; ob sie stärker oder schwächer geworden ist, muß gleichfalls dahingestellt bleiben.

Der Anteil der Großstädte an der gewerblichen Bevölkerung ist von 1882—95 sehr stark gestiegen und bei der weiteren außerordentlichen Zunahme der großstädtischen Bevölkerung überhaupt seit 1895 darf angenommen werden, daß diese Entwicklung auch bis zur Gegenwart noch angehalten hat. Der Anteil der Mittel-, Klein- und Landstädte und des platten Landes an der gewerblichen Bevölkerung ist dagegen von 1882—95 fast durchweg gefallen. Keineswegs übereinstimmend mit diesen Ergebnissen ist jedoch die Anziehungskraft der einzelnen Ortsgrößenklassen auf die gewerbliche Bevölkerung zu beurteilen. Zwar ist zu vermuten, daß diese Anziehungskraft bei den Großstädten ebenfalls größer war als bei den andren Klassen, aber doch bei weitem nicht in dem Grade, wie es nach der Zunahme der großstädtischen gewerblichen Bevölkerung scheinen könnte.

Eine ganz ähnliche Entwicklung des Verhältnisses der Ortsgrößenklassen zueinander wie bei der gewerblichen Bevölkerung alleine stellt sich endlich bei der Bevölkerung überhaupt heraus. Auch hier haben wir ein außerordentliches Wachstum des Anteils der großstädtischen Bevölkerung, und zwar seit 1871, und ein Stillstehen oder Abnehmen desjenigen der Landstädte und des eigentlichen Landes in der gleichen Periode. Aber auch hier ist die eigne Anziehungskraft der Großstädte selber sehr viel geringer zu schätzen, als nach diesen Ziffern scheinen könnte; sie überragt hier in bezug auf die Bevölkerung überhaupt anscheinend die der andren Städteklassen gar nicht so sehr. Es zeigt sich eben auch hier wieder, daß kaum irgendwo eine vorsichtige und kritische Verwendung der Ergebnisse so am Platze ist wie bei der Statistik. Statt zur Fackel der Wahrheit wird die Statistik ohne solche Vorsicht leicht zum Blendwerk! —

8. Die Gründe der landschaftlichen Konzentration der gewerbtätigen Bevölkerung und neuere Veränderungen auf diesem Gebiete.

In den vorstehenden Abschnitten haben wir uns durch eine Menge schwieriger Zahlen hindurchgewunden. Nun ist es ja an sich ganz befriedigend, daß wir so weit gelangt sind, aber doch sind wir weit ent-

fernt davon ein Gefühl der Befriedigung zu empfinden. Im Gegenteil: je mehr sich die Masse der Tatsachen vor uns auftürmt, ein um so stärkeres Gefühl der Unruhe wird in uns wach, und schließlich brennen wir förmlich vor Begier, nun endlich einmal durch Erkenntnis der ursächlichen und treibenden Momente eine geistige Herrschaft über diesen ganzen ungefügen Stoff von Tatsachen und Zahlen zu gewinnen, ihn auf diese Weise niederzuringen und zu einem sicheren, beherrschten Besitztum zu machen. So kommen wir zu der Frage nach den Gründen dieser ganzen örtlichen Konzentration und Verteilung der gewerbtätigen Bevölkerung, und zwar zunächst nach den Gründen der landschaftlichen Konzentration. Diese letzteren Gründe wollen wir in dem hier vorliegenden Abschnitte kurz erörtern, während der nächste Abschnitt dann den Gründen der Verteilung auf die einzelnen Ortsgrößenklassen gewidmet ist.

Das Objekt, um das es sich für unsre Betrachtungen in diesem Abschnitte hier zunächst handelt, ist die gewerbtätige Bevölkerung im Sinne der Gewerbestatistik von 1895. Dies ist, wie schon oben ausgeführt, nicht nur die in der eigentlichen Industrie und dem Handwerk einschließlich Baugewerbe tätige Bevölkerung, sondern auch diejenige, die beschäftigt ist im Bergbau, im Hütten- und Salinenwesen, im Handel und Verkehr, in der Kunst- und Handelsgärtnerei, in der Fischerei und in den ja allerdings nicht bedeutenden Zweigen der Tierzucht, die sich nicht mit der Zucht landwirtschaftlicher Nutztiere befassen. Diese letzteren Bevölkerungsgruppen von der Kunst- und Handelsgärtnerei an können wir indes als zahlenmäßig zu wenig ins Gewicht fallend bei unsren Erörterungen hier im allgemeinen weglassen.

Warum ist nun diese gewerbtätige Bevölkerung in der Weise auf eine Reihe einzelner Landschaften konzentriert, wie wir es im Abschnitt 4 und 5 gesehen haben? Das ist natürlich eine Frage, zu deren gründlicher Beantwortung sehr weitschichtige Untersuchungen notwendig wären; aber ein wenigstens annäherndes Verständnis glauben wir doch schon gewinnen zu können, wenn wir zunächst einmal für die etwas größeren Unternehmungen der Abteilung B der 1895er Gewerbestatistik (d. i. die Industrie einschließlich des Handwerks und auch einschließlich des Bergbaues und des Baugewerbes) uns die Frage vorlegen, welche Bedingungen jedenfalls erfüllt sein mußten, damit sie in einer bestimmten Gegend, einem bestimmten Platze zur Gründung und zur Emporentwicklung kommen konnten; und indem wir dann weiter daran die Frage knüpfen, ob diese Bedingungen in den 1895 und jetzt gewerbereichen Landschaften Deutschlands in dem Zeitraume von etwa 1845 bis 1895, in welchen die außerordentliche Vermehrung und Entwicklung

der in den etwas größeren gewerblichen Betrieben beschäftigten Bevölkerung fällt, nicht sehr viel besser erfüllt gewesen sind als in den andren Landschaften.

Die hauptsächlichsten dieser Bedingungen sind, scheint uns, nicht so besonders schwer aufzuzählen. Zunächst und vor allem mußten in den betreffenden Gegenden Personen vorhanden sein, die gewillt und fähig waren, als industrielle Unternehmer dort aufzutreten. Aber nicht nur um die Unternehmer handelte es sich, sondern ebenso natürlich auch um das ausreichende Vorhandensein von Arbeitskräften, und zwar namentlich auch von gelernten, qualifizierten Arbeitskräften; endlich mußte auch kaufmännisches, technisches und wissenschaftliches Hilfspersonal ausreichend zur Verfügung stehen. Weiter aber, wenn auch diese persönlichen Voraussetzungen erfüllt waren, so eignete sich doch noch längst nicht jeder Platz, jede Gegend zur Gründung oder Entwicklung von Industrieunternehmungen. Im Laufe der Zeit haben sich viele Gemeinden gegen die Anlage von Fabriken u. dgl. gewehrt, sei es, daß sie durch die Vermehrung der Arbeiterbevölkerung Belastungen der Gemeindefinanzen fürchteten, sei es, daß ihnen nur einfach die starke Veränderung ihrer bis dahin bestehenden Verhältnisse lästig oder verderblich schien. Es kommt hinzu, daß viele Industrieunternehmungen durch ihre Abwässer, durch üble Gerüche, Lärm u. dgl. die Umgegend in der Tat stark belästigen und daher nur da angebracht sind, wo bestimmte Voraussetzungen, namentlich auch bestimmte technische Einrichtungen bestehen. Eine weitere notwendige Voraussetzung zur Entwicklung der Unternehmungen, die wir hier im Sinne haben, die auch keineswegs überall gleichmäßig gegeben war, war das Vorhandensein von Kapital und die Gewährung von Kredit. Hieran schließt sich, daß es wohl für die meisten Industrieunternehmungen nicht günstig war, wenn sie ganz isoliert angelegt wurden, denn sie brauchten vielfach die Hilfe und die Ergänzung durch andre Industrieunternehmungen. Für die Maschinerie war die Nähe von Maschinenbau- und Reparaturanstalten der betreffenden Branche wünschenswert; das eigne Produkt diente vielfach als Halbfabrikat einer benachbarten Unternehmung oder umgekehrt, z. B. die Garne und Gewebe der Textilindustrie als Stoffe für die Webereien und für die Färbereien und Appreturanstalten u. dgl. m. Eine weitere wichtige Bedingung war das Vorhandensein einer billigen Betriebskraft, sei dies nun Wasser, Kohle, Holz oder was sonst. Ähnlich wichtig war natürlich auch das Vorhandensein der nötigen Roh- und Hilfsstoffe oder Halbfabrikate zur Verarbeitung, und zwar selbstverständlich ebenfalls in möglichster Billigkeit. In Zusammenhang mit all dem steht eine günstige Verkehrslage, denn wenn man die Betriebskraft, vor allem

die Kohlen, und weiter die Roh- und Hilfsstoffe und Halbfabrikate nicht billig am Orte selbst hatte, mußte man sie wenigstens billig von außerhalb beziehen können. Selbstverständlich ging und geht aber die Bedeutung einer guten Verkehrslage noch weit über diesen Rahmen hinaus. Schon eine gute postalische Lage ist ein allgemeines Erfordernis für einen flotten kaufmännischen Betrieb, weiter aber war und ist die Güte der Verkehrsverbindungen für den Absatz von größter Wichtigkeit: möglichst häufige und billige Gelegenheiten zum Abtransport der fertigen Produkte werden wohl bei fast allen unsren für einen größeren Markt arbeitenden Industrieunternehmungen als eine Notwendigkeit immer empfunden worden sein. Dies führt endlich auf die letzte der hier anzuführenden Bedingungen: auf eine möglichst vorteilhafte Lage für den Absatz überhaupt. Für die für einen größeren Markt arbeitenden Unternehmungen dürfte diese, wie eben schon erwähnt, mit einer günstigen allgemeinen Verkehrslage überhaupt zusammenfallen, für zahlreiche andre Unternehmungen war und ist aber der Absatz am Ort oder doch in der näheren Umgebung von großer Wichtigkeit. Und hier werden natürlich im allgemeinen, von besondren Bedingungen der einzelnen Tätigkeitszweige abgesehen, diejenigen Orte und Gegenden besonders günstig gewesen sein, die eine dichte, kaufkräftige Bevölkerung enthielten; und am Anfange unsrer industriellen Entwicklung, wo die gewerbliche Bevölkerung noch weit weniger zahlreich und kaufkräftig war als heute, mußte hier natürlich die landwirtschaftliche Bevölkerung noch weit mehr als heute ins Gewicht fallen.

Es läßt sich nun aber leicht nachweisen, daß in dem von uns ins Auge gefaßten Zeitraume von etwa 1845—95 die eben aufgezählten maßgebenden Bedingungen einer günstigen Entwicklung der in Rede stehenden Unternehmungen in den auf unsrer Tabelle S. 562/63 als gewerbereich bezeichneten Landschaften im allgemeinen sehr viel besser gewesen sind als in den andren Landschaften, daß also die Entwicklung vorwiegend in diesen ersteren Bezirken etwas durchaus Natürliches ist.

Zunächst fallen für diese Bezirke gewichtige g e s c h i c h t l i c h e G r ü n d e in die Wagschale. Wo in erster Linie wird die sich entwickelnde Industrie — in dem oben dargelegten weiteren Sinne — Kapital und Kredit, qualifizierte Arbeitskräfte, kaufmännische, wissenschaftliche und technische Hilfskräfte gefunden haben? Naturgemäß da, wo alles das schon bis zu einem gewissen Grade wenigstens vorhanden war — d. h. aber bei dem damaligen Zustande des wirtschaftlichen Lebens: bei Niederlassung in oder bei den Städten als den Sitzen des Handels, der Bildung, der Finanz, des Gewerbfleißes; namentlich natürlich bei Nieder-

lassung in oder bei den größeren und blühenderen von ihnen. Daneben kämen dann noch auf dem Lande die Gegenden einer entwickelteren Hausindustrie und einer frühkapitalistischen Tätigkeit (z. B. in Bergbau, Eisenindustrie) in Betracht. Und wo wiederum wird man von seiten der Behörden und der Gesellschaft dieser sich entwickelnden Industrie entgegengekommen sein oder sie wenigstens nicht allzu stark gehindert haben? Doch jedenfalls wieder in den eben genannten Orten und Bezirken. Wo waren weiter die jungen Industrieunternehmungen nicht völlig isoliert, sondern in der Nähe von Betrieben, deren Hilfe und Ergänzung sie brauchten? Wieder an denselben Orten. Und wo vor allem werden sich in größerer Zahl geeignete und fähige Unternehmer gefunden haben? Immer wieder in diesen selben Orten und Bezirken. Der vielleicht — aber auch nur vielleicht — niedrigere Preis der Arbeit in den städtisch und gewerblich mehr zurückgebliebenen Gegenden dürfte bei weitem nicht imstande gewesen sein, die Kraft dieser Momente aufzuwiegen.

Welches aber waren diese derart begünstigten Bezirke in den 50 Jahren von 1845—1895? Es waren im allgemeinen diejenigen Landschaften unsrer Tabelle S. 562/63, welche dort für das Jahr 1895 als die gewerbereichen Bezirke bezeichnet sind. Während von den auf dieser Tabelle als gewerbeschwach bezeichneten Bezirke um die Mitte des 19. Jahrhunderts nur wenige über ein ausgebreitetes und blühendes Städtewesen verfügten, während es auch in den gewerbemittleren Bezirken der Tabelle damit nur mittelmäßig damals bestellt war, haben wir in den gewerbereichen Bezirken der Tabelle den eigentlichen Sitz der zahlreichsten, wohlhabendsten und größten Städte des damaligen Deutschlands im Umfange des heutigen Reiches vor uns. Diese Bezirke umfassen die mit Städten übersäte alte Kulturecke Deutschlands, den Südwesten bis hinauf nach Hessen-Nassau, ebenso wie die an Städten reichen Landschaften des Niederrheins und des Königreichs Sachsen und ferner das mächtig emporstrebende Berlin, die drei Hansestädte und fast alle die zahlreichen Residenzen der mittel- und norddeutschen kleineren Staaten. Dazu enthalten diese Landschaften die wichtigsten Gegenden der hausindustriellen und der frühkapitalistischen gewerblichen Produktion um die Mitte des 19. Jahrhunderts: den Niederrhein und das bergische Land mit seiner Eisenindustrie, das Königreich Sachsen, die thüringischen hausindustriellen Bezirke usw. Kurz, in bezug auf all die von uns oben zuerst genannten Entwicklungsbedingungen etwas größerer industrieller Unternehmungen waren die nachmals so besonders gewerbereich gewordenen Landschaften in der Tat am Anfange der ganzen großen industriellen Entwicklung und wohl

auch durch mehrere Jahrzehnte hindurch im allgemeinen weitaus die am günstigsten gestellten.

Gehen wir nun zu den andren Bedingungen über: Vorhandensein der nötigen Rohstoffe usw., guter Betriebskräfte, günstiger Verkehrslage, vorteilhafter Absatzbedingungen. Da leuchtet nun ohne weiteres ein, daß jedenfalls die Bezirke mit bedeutenden *Kohlenlagern* einen großen Vorsprung vor den andren hatten. Einmal beschäftigt der Kohlenbergbau an sich einen bedeutenden Bruchteil der industriellen Bevölkerung, und dann ist die Nähe der Kohle für zahllose Industrieunternehmungen einer der wichtigsten Punkte bei der Ansiedlung, zumal bei den so viel weniger entwickelten Verkehrsverhältnissen um die Mitte des vorigen Jahrhunderts. Die bedeutenderen Kohlenbezirke Deutschlands — Steinkohle wie Braunkohle — fallen nun aber, wenn auch nicht alle, so doch beinahe alle in die nach unserer Tabelle 1895 „gewerbereichen“ Landschaften: nach Oberschlesien, in das rheinisch-westfälische Kohlengebiet, in das Königreich Sachsen, in den mitteldeutschen Braunkohlenbezirk. Nimmt man hinzu, daß unsre „gewerbereichen“ Landschaften im allgemeinen zugleich auch noch die Hauptlager der *Eisenerze* in Deutschland sind, so wird man zugeben müssen, daß diese Landschaften — im Besitz der beiden Zentralstoffe Kohle und Eisen — auch in bezug auf Rohstoffe und die entscheidende Betriebskraft der Kohle dazu bestimmt waren, sich zu den Hauptsitzen der sich entwickelnden größeren Industrie auszubilden.

Weiter die *Verkehrslage*! Es würde ein eignes Buch erfordern, wollte man die Verkehrsverhältnisse der drei von uns unterschiedenen Klassen von Landschaften, der gewerbeschwachen, gewerbemittleren und gewerbereichen, näher erörtern und untereinander vergleichen. Aber soviel läßt sich doch wohl ohne weiteres sagen, daß die gewerbereichen Landschaften von etwa 1845—95 nicht ungünstiger, wahrscheinlich sogar erheblich günstiger in der Verkehrslage gestellt gewesen sind als die andren. Ein großer Teil dieser gewerbereichen Landschaften lag und liegt an leistungsfähigen Wasserstraßen: die drei Hansestädte am Meer und außerdem an mehr oder minder bedeutenden Flüssen, die Regierungsbezirke Köln, Düsseldorf, Wiesbaden, das Großherzogtum Hessen, die Pfalz, Elsaß-Lothringen, der Industriebezirk des nördlichen Baden an den Flußsystemen des Rheins und unteren Mains, das Königreich Sachsen an der Elbe, Berlin mitten in dem bedeutenden preußischen Wasserstraßennetz, der Regierungsbezirk Breslau an der Oder. Da ferner, wie oben ausgeführt, die gewerbereichen Landschaften unserer Tabelle um die Mitte des vorigen Jahrhunderts auch die mit dem bedeutendsten Städtewesen waren, so dürften sie auch über das aus-

gebreitetste und beste Straßennetz verfügt haben. Endlich und vor allem aber hat der sich im zweiten Drittel des 19. Jahrhunderts entwickelnde Eisenbahnbau im allgemeinen in diesen Landschaften am zeitigsten zu einem relativ dichten Eisenbahnnetz geführt. Kurz, auch auf diesem Gebiete der günstigen Verkehrslage sind unsre gewerbereichen Landschaften in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts offenbar im Vorteil gewesen. Daß ihnen damit, was endlich den letzten Punkt, den Absatz der fertigen Industrieerzeugnisse, anlangt, schon ein erheblicher Vorsprung, namentlich für den Absatz in größere Entfernungen, gesichert war, liegt auf der Hand. Es kommt aber noch hinzu, daß diese selben Landschaften im großen und ganzen auch über einen besseren örtlichen Absatz verfügten. Die umwohnende landwirtschaftliche Bevölkerung wird für eine Industrie immer ein wichtiges Absatzfeld sein; aber schon oben ist darauf hingewiesen worden, daß dies Moment in den Anfängen unsrer industriellen Entwicklung, wo der nicht landwirtschaftliche Teil der Bevölkerung so viel geringer, der Verkehr in die Ferne aber so viel schwieriger war als heute, noch ganz besonders ins Gewicht gefallen sein muß. Nun sind aber nach Professor Rauchberg (Die deutsche Berufs- und Gewerbezählung vom 14. Juni 1895, S. 66—76) unsre gewerbereichen Bezirke im allgemeinen gerade auch die Bezirke des Kleingrundbesitzes, der dichtesten landwirtschaftlichen Bevölkerung. Da sich die relative Verteilung der landwirtschaftlichen Bevölkerung auf die einzelnen Teile Deutschlands von 1845—95 wohl kaum wesentlich geändert hat, so sind wir wohl berechtigt, in der dichteren landwirtschaftlichen Bevölkerung der gewerbereichen Bezirke einen weiteren wichtigen Vorteil derselben für ihre industrielle Entfaltung zu erblicken.

Fassen wir alles zusammen, so sehen wir also, daß die gewerbereichen Bezirke unsrer Tabelle in so ziemlich allen der von uns durchgegangenen wichtigen und grundlegenden Bedingungen für die Entfaltung größerer Unternehmungen der Industrie — das Wort Industrie im weiteren Sinne verstanden — von 1845—95 wesentlich begünstigt gewesen sind. Es ist also kein Wunder, daß sich auf sie vor allem diese industrielle Entfaltung konzentriert hat, sondern es wäre ein Wunder, wenn es anders gewesen wäre.

War aber die Konzentrierung größerer Volksmengen in den in Rede stehenden Landesteilen durch die etwas größeren Industrieunternehmungen gegeben, so mußte die gewerbtätige Bevölkerung in diesen Strichen naturgemäß weiter noch durch die Ansammlung relativ bedeutender Mengen von Kleinhandwerkern, Kleinhändlern u. dgl. anwachsen. Denn diese für den örtlichen Bedarf arbeitenden

Schichten müssen natürlich dort am stärksten vertreten sein, wo die dichteste übrige Bevölkerung sitzt. Daß endlich auch der Großhandel, die Bank- und Finanzunternehmungen u. dgl. sich von denjenigen Landschaften am meisten angezogen fühlen mußten, in denen das Städtewesen am meisten entfaltet war, in denen die meisten politischen Mittelpunkte lagen und in denen nun auch das moderne industrielle Leben am stärksten emporblühte, bedarf keiner weiteren Erklärung.

Damit ist nun der Ring geschlossen und wohl eine ausreichende Erklärung für die Konzentration der gewerbtätigen Bevölkerung auf die gewerbereichen Landschaften von 1895 gegeben.

Eine andere Frage ist nun freilich, ob diese Gunst der Lage für die 1895 gewerbereichen Landschaften in dem gleichen Grade wie in den diesem Jahre vorangehenden etwa 50 Jahren auch nachher noch angedauert hat und in Zukunft andauern wird. Und da läßt sich nun nicht verkennen, daß anscheinend doch erhebliche Veränderungen im Begriffe sind sich durchzusetzen. Gehen wir die einzelnen Momente zunächst einmal wieder unter dem Gesichtspunkte des Gedeihens etwas größerer Unternehmungen der Industrie — Industrie, wie oben, im weiteren Sinne, auch das Handwerk, den Bergbau, das Baugewerbe einschließend, verstanden — kurz durch; wir erledigen damit zugleich die Frage, ob und wie die bisher aufgeführten Bedingungen dieses Gedeihens sich etwa landschaftlich verschoben haben.

Da ist nun zunächst einmal auf die starke Entwicklung unsres Verkehrswesens aufmerksam zu machen. Unser Eisenbahnbau hat, wie schon oben gestreift, in den ersten Jahrzehnten seiner Entwicklung unsre gewerbereichen Landschaften entschieden begünstigt. Es läßt sich verfolgen, daß Ausgang der 50er wie Anfang der 80er Jahre das Eisenbahnnetz dieser Landschaften im großen und ganzen wesentlich dichter war als das der andren. Es ist das auch ja leicht erklärlich, denn jene volkreichen und relativ entwickelten Landschaften mußten am ersten als das geeignete Feld erscheinen, das kostspielige und finanziell riskante Experiment mit dem neuen Verkehrsmittel zu wagen. Aber seit geraumer Zeit wirken drei wichtige Momente in der Richtung, den derart zwischen unsren gewerbereichen und den andren Landschaften geschaffenen Abstand wieder zu verringern. Einmal ist schon seit längerer Zeit bei uns ein gewisser Sättigungszustand im Eisenbahnbau eingetreten, indem die nächstliegenden und dringendsten Bedürfnisse befriedigt waren. D. h. es waren die großen durchgehenden Linien genügend ausgebaut und die größeren Orte und dichter bevölkerten Gegenden so ziemlich alle mit Eisenbahnen versehen. Erst von da an

etwa konnten sich im Eisenbahnbau Zeit, Aufmerksamkeit, Unternehmungslust, Kapital usw. in größerem Umfange für die abgelegeneren und weniger dicht bevölkerten Gegenden finden; diese aber dürften großenteils mit unsren gewerbeschwachen und gewerbemittleren Gegenden zusammenfallen. Zweitens hat in den ersten Jahrzehnten unsrer Eisenbahnentwicklung das Privatbahnsystem eine sehr große Rolle gespielt, seit Ausgang der 70er Jahre ist es dagegen fast ganz von der Bildfläche verschwunden. Auch das ist ein Moment, das auf eine stärkere Annäherung der einzelnen Landesteile untereinander in der Eisenbahnentwicklung hinwirken muß. Das Privatbahnsystem wird immer die Tendenz haben, im Interesse seines Gewinnes die Strecken in den besonders verkehrs- und volkreichen Gegenden auszubauen und zu pflegen, die andren Gegenden aber zu vernachlässigen; vom Staate dagegen darf man eine von höheren Gesichtspunkten der Landeskultur ausgehende gleichmäßigere Behandlung der einzelnen Landesteile voraussetzen. Drittens aber und vor allem ist man erst in den letzten Jahrzehnten dazu übergegangen, den Eisenbahnbau und -betrieb so einzurichten, daß er sich den Bedürfnissen auch schwach bevölkerter und schwach entwickelter Gegenden, wo sich die gewöhnliche Vollbahn zu wenig lohnen würde, anpaßt. Das Mittel hierzu bilden die verschiedenen Arten von Neben- und Kleinbahnen, bei denen Bau und Betrieb sehr viel billiger zu stehen kommen als bei der Vollbahn. Diesen Eisenbahngattungen hat man fast allgemein in Deutschland erst etwa seit Anfang der 80er Jahre größere Aufmerksamkeit und Pflege zugewandt. Die erste Nebenbahnvorlage in Preußen kam erst 1879. Von 1880/81 bis 1890/91 steigerte sich dann die Länge der in Staatsbetrieb stehenden Nebenbahnen von 1280 km auf 6309 km. Die Entwicklung der eigentlichen Kleinbahnen datiert erst von 1892. Nach einer Mitteilung und Statistik in der „Zeitschrift für Kleinbahnen", März 1905, gab es in Preußen am 1./10. 1892 erst 11 „nebenbahnähnliche Kleinbahnen" mit 159 km Streckenlänge, am 31./3. 1904 dagegen 232 mit 7632 km Streckenlänge! In Bayern begann der Aufschwung des Lokalbahnbaues etwa mit dem Jahre 1884. In Sachsen, das die Schmalspurbahnen besonders gepflegt hat, wurde die erste solche Bahn 1881 eröffnet.

Es liegt aber auf der Hand, daß diese Kleinbahnen, Lokalbahnen, Nebenbahnen, Schmalspurbahnen u. dgl., die auf relativ dünner bevölkerte und zunächst weniger verkehrsreiche Gegenden berechnet sind, auf die Dauer der Zeit vorzugsweise denjenigen Landschaften zugute kommen müssen, in denen diese Gegenden besonders stark vertreten sind. Das sind aber eben im großen und ganzen unsre gewerbeschwachen und

gewerbemittleren Landschaften. Wie stark sich denn auch tatsächlich gerade in ihnen der Bau dieser Art von Bahnen besonders entfaltet hat, dafür haben wir, wenigstens was die Kleinbahnen in Preußen betrifft, einen Beleg zur Hand. Aus den schon oben erwähnten Mitteilungen im Märzheft 1905 der „Zeitschrift für Kleinbahnen" entnehmen wir folgende Statistik.

Es entfielen km nebenbahnähnliche Kleinbahnen (am 31./3. 1904)

	auf je 10 000 Einwohner	auf je 10 000 ha
in Ostpreußen	3,24	1,75
„ Westpreußen	3,05	1,87
„ Brandenburg (mit Berlin)	1,43	1,79
„ Pommern	7,66	4,15
„ Posen	3,82	2,50
„ Schlesien	1,09	1,27
„ Sachsen	2,15	2,41
„ Schleswig-Holstein	5,17	3,78
„ Hannover	2,19	1,48
„ Westfalen	1,08	1,72
„ Hessen-Nassau	1,83	2,20
„ Rheinprovinz	1,18	2,52
„ Hohenzollernsche Lande	5,75	3,36

Man sieht, daß nach der Statistik schon rein territorial von einer Bevorzugung der gewerbereichen Landschaften wie bei den Vollbahnen jedenfalls nicht die Rede sein kann. Nimmt man aber hinzu, daß in diesen Landschaften in Ansehung des viel dichteren Vollbahnnetzes der Wirkungsbereich der einzelnen Kleinbahnen territorial jedenfalls viel geringer ist als in den anderen, so wird man nicht leugnen können, daß der Abstand in der ganzen Gunst der Eisenbahnverhältnisse durch diese Kleinbahnen zugunsten der gewerbearmen und gewerbemittleren Landschaften beträchtlich verringert wird.

Ferner werden wir eine ähnliche Entwicklung wie bei den Eisenbahnen vermutlich auch beim Telephon erleben, das überdies schon seinem ganzen Wesen nach die Tendenz hat, die Vorzüge der von altersher verkehrsreichen Gegenden bis zu einem gewissen Grade wenigstens auch den bisher verkehrsärmeren zuzuwenden. Eine ähnliche Wirkung wird man auch dem Automobil zuschreiben dürfen: es bedeutet doch auf alle Fälle für denjenigen Unternehmer, der sich in zurückgebliebenen, verkehrsärmeren Gegenden befindet, eine größere Erleichterung seiner privaten und Geschäftsbeziehungen als für denjenigen, der in einer ohnehin dichtbevölkerten, verkehrsreichen Gegend sitzt. Gleislose Bahnen, Einschienenbahnen, billige Verbesserung der Straßen durch Einlegung von Eisenschienen und ähnliche technische Fortschritte, wie sie jetzt an verschiedenen Stellen von Deutschland zur Einführung gelangen, dürften das Arsenal derjenigen Mittel wirksam vervollkommnen,

die geeignet sind, den Abstand in der Gunst der Verkehrslage, in dem sich bisher im allgemeinen die gewerbearmen Landschaften gegenüber den gewerbereichen befunden haben, zu verringern. Tritt aber mehr und mehr eine solche Ausgleichung ein, so bedeutet das für die Industrie eine Ausgleichung zwischen den verschiedenen Landschaften in den so wichtigen Bedingungen des Bezuges der Rohstoffe u. dgl. und des Abtransportes der fertigen Erzeugnisse sowie auch der Nachrichtenvermittlung. Aber nicht nur das! Auch auf persönlichem Gebiete muß sich eine solche größere Ausgleichung dann allmählich einstellen. Die Unternehmer wie ihre etwas höheren technischen, kaufmännischen und wissenschaftlichen Angestellten gehen nicht gerne in Gegenden, die gar zu sehr der Verkehrsmöglichkeiten und des Verkehrs entbehren. Das traf aber in der Periode 1845—95 sicher auf die ganz überwiegende Masse des Gebietes unsrer gewerbeschwachen und gewerbemittleren Bezirke im Gegensatz zu den gewerbereichen zu. Tritt nun in dieser Beziehung allmählich eine Änderung ein, so nähert sich auch in diesem Betrachte die Anziehungskraft der bisher industriell zurückgebliebenen Landschaften derjenigen der fortgeschrittneren. Dazu kommt, daß der im Gegensatz zu der bisher herrschenden Großstadtsucht allmählich immer stärker werdende Drang des Städters nach einem gewissen Wiederanschluß an die Natur es manchem Unternehmer und manchem höheren Angestellten der Industrie schon jetzt und mehr vielleicht noch mit der Zeit als ein wünschenswertes Ziel für sein persönliches Leben erscheinen lassen wird, sich nach Landesteilen zu wenden, wo er seinen Wohnsitz nehmen kann in Städten, die weniger groß sind, und in Gegenden, die bei weniger dichter Bevölkerung in mannigfacher Form einen leichteren Zugang zur Natur bieten.

Eine andre Entwicklungsreihe, die zu dem gleichen Endergebnis führt, die gewerbeschwachen und gewerbemittleren Landschaften relativ stärker als in der Periode 1845—95 industriell zu entwickeln, ist das Bestreben der modernen Landwirtschaft, die industrielle Verarbeitung ihrer Produkte möglichst selber in die Hand zu nehmen. Wie sich früher schon, in älteren Zeiten, die einzelnen Gewerbe — z. B. etwa die Böttcherei, die Sattlerei, die Gerberei — aus dem allumfassenden Schoße des den Boden bewirtschaftenden Hauses losgelöst haben, so ist dieser Prozeß auch neuerdings noch immer weiter gegangen und ruht auch gegenwärtig nicht. Aber die moderne Landwirtschaft hat seit einiger Zeit, im Unterschied gegen früher, das Bestreben die Ausübung dieser neuen Gewerbe selber in der Hand zu behalten. Der Druck der landwirtschaftlichen Krise, sich möglichst keinen Gewinn entgehen zu lassen, und andre Momente treiben sie hierzu an; die Fortschritte der

Tabak und das moderne Geschäftsbetriebs- und Gewerbe[illegible]wesen befähigen sie dazu. So sind die Molkerei, die Zuckerindustrie, die Ziegelfabrikation, die Spiritusbrennerei zum großen Teile auf dem Lande und in den Händen der Landwirte geblieben. Und dieses System hat vielleicht noch eine starke Ausdehnung zu erwarten. Die Verwertung von Ton, Torf, Holz, Tabak und anderen Handelsgewächsen, die Verarbeitung von Obst und Gemüse zur Hilfe der Marmeladen- und Konservenindustrie eröffnen dieser ländlichen Betätigung noch ein weites Feld. Es ist aber klar, daß, wenn immer eine Menge Industriezweige in der Hand der Landwirte zur Verarbeitung der Erzeugnisse und Schätze des Landes sich entwickeln, das Zahlenverhältnis der in den gewerbereicheren und gewerbeschwächeren Landschaften einerseits, in den gewerbereichen Landschaften andererseits industriell tätigen Personen allmählich eine Verschiebung zugunsten der ersteren erfahren muß, denn diese verfügen über die weitaus größere Landmasse.

Ähnlich muß auch der erst im nächsten Abschnitt zu besprechende moderne Zug der Industrie überhaupt von den Großstädten weg in kleinere Orte wirken. Zwar wird es sich hier in einem großen Teil der Fälle nur um Verlegungen in die Nähe oder um Neugründungen in der Nähe derjenigen Großstadt handeln, von der die Sache ausgeht, und damit würde ja wohl meist eine Verschiebung in eine andere Landschaft, eine Verschiebung von den großstädtereichen, gewerbereichen Landschaften in die andren, nicht eintreten. Aber in nicht wenigen Fällen wird, wenn es einmal zur Flucht aus der Großstadt kommt, doch auch gleich die Grenze der gewerbereichen Landschaften überschritten werden.

Ein weiteres, sehr wichtiges Moment ist, daß man neuerdings bei der sorgfältigeren Prüfung der gewerbeschwachen Landschaften und speziell des preußischen Ostens daraufhin, ob sich nicht auch dort die Grundlagen für eine Industrie fänden, große Lager viel verheißender Rohstoffe teils neu dort entdeckt, teils wenigstens erst in ihrer Brauchbarkeit für den hier vorliegenden Zweck erkannt hat. Ton und Torf erwähnten wir schon oben flüchtig, hier sei jedoch in dieser Beziehung noch einiges Nähere angegeben. In einer Rede, die Prof. Heidenhain-Marienburg im August 1904 bei einem Ausfluge der westpreußischen Flottenvereine nach dem Kaiserlichen Gute Cadinen in Westpreußen und bei einer Besichtigung der dort vom Kaiser errichteten Tonwarenfabrik hielt, heißt es (nach der „Landindustrie“ 1904, S. 11):

„Nun, er (d. h. der Kaiser) hat uns in der Welt gezeigt, daß in unserm verschrienen Osten noch reiche Schätze der Natur ruhen, die nur auf den hellen Verstand und die kunstgeübte Hand warten, welche Lust und Kraft haben, sie

zu heben. Denn Tonlager wie hier haben wir in großer Mächtigkeit und meilenweiter Ausdehnung bis an die russische Grenze hin. Bis jetzt aber ist, wenn wir von der hochachtbaren, aber bescheidene Ziele verfolgenden Marienburger Tonwarenfabrik absehen, noch nirgends daran gedacht worden, diese Schätze anders als zu Ziegeln und Röhren zu benutzen. Hier werden der den Stoff erhebenden und veredelnden Tätigkeit der Menschenhand höhere Aufgaben gestellt. Aber indem hier vor uns aus dem formlosen Ton das ergreifende Bild freud- und leidbewegter Menschen entsteht, sehen wir nicht nur den idealen Triumph des menschlichen Geistes, sondern auch, worauf es uns im Osten so dringend ankommt, die einen höheren Lohn erwerbende Arbeit. Für tausende und abertausende fleißiger Hände und kunstsinniger Köpfe ist hier, das ruft unsers Gutsherrn Versuch laut hinaus, reiche und lohnende Arbeitsgelegenheit."

Auch im Spessart ist man neuerdings zu einer Tonverwertungsindustrie im Anschluß an die dort vorhandenen reichen Tonlager vorgegangen.

Weiter sind im preußischen Osten vor allem sehr bedeutende Lager von Braunkohlen und von Kalk festgestellt worden. Braunkohle findet sich namentlich in der Provinz Posen. „Auf der achten Mitgliederversammlung des Verbandes Ostdeutscher Industrieller", heißt es in der „Landindustrie" vom 15./3. 1906, „wies Dr. Meine in einem Vortrag darauf hin, daß in den Kreisen Bromberg, Hohensalza und Wirsitz in dem oberen Tertiär Braunkohlenflöze vorhanden sind. In den Kreisen Czernikow und Filehne gibt es große Braunkohlenbergwerksfelder, an denen schon umfangreiche Aufschlußarbeiten stattgefunden haben. In anderen Teilen der Provinz liegt die Braunkohle unmittelbar über oder neben den Kalkgesteinen, so beispielsweise im Kreise Wongrowitz; und im Stadt- und Landkreis Posen befindet sie sich unter dem Stadtgebiete und den anschließenden industriellen Anlagen. Vorhanden aber ist Braunkohle überall."

Ebenso scheint der Wiesenkalk für unsre gewerbeschwachen Gegenden von großer Bedeutung werden zu sollen. „Die Niederungen ganz Norddeutschlands", heißt es in der „Landindustrie" vom 15. Dezember 1904, S. 75, „von Holland bis nach Rußland hinein sind ausgefüllt mit unerschöpflichen Lagern von Wiesenkalk, der unter Schichten von 1,2 und mehr Meter Torf gebettet ist." Dieser Wiesenkalk muß gebrannt werden, und es wird behauptet, daß dafür jetzt ein brauchbarer Ofen gefunden sei, der es erlaubt, den Kalk mit dem am Orte vorhandenen Torf oder Braunkohlen zu brennen. So behandelt, ergibt dann der Wiesenkalk ein Kalkpulver, das sich zu einem sehr guten Mörtel, ferner als Düngemittel und auch zur Kalksandsteinfabrikation verwenden läßt.

Noch viel weitergehende Aussichten knüpfen sich an die ausgedehnten Moore und Torflager, die ja vor allem in Nordwest- und Nordostdeutschland vorhanden sind. Nicht nur, daß man den Torf als Brennmaterial, als Torfstreu und zu zahlreichen andren Zwecken verwenden kann, sondern er eröffnet auch die Möglichkeit zur Gewinnung zahlreicher wertvoller Nebenprodukte. So ist jetzt ein Verfahren der Torfverkohlung erfunden, wobei man „neben einer der Holzkohle gleichwertigen Torfkohle eine Reihe wertvoller Nebenprodukte, Teer, Ammoniak, Holzgeist, Essigsäure, Paraffin und Leuchtöle“ gewinnt. („Landindustrie“ 1. 10. 1905, S. 258.) Die Verwertbarkeit des Verfahrens für die rentable Nutzbarmachung großer Torfmassen ist freilich noch zweifelhaft, doch wird man hoffen dürfen, daß die Praxis hier wie in so vielen Fällen doch schließlich den Weg zum Ziele finden wird. Weiter aber bestehen Pläne, die Torfmoore durch Errichtung großer Elektrizitätswerke auszunutzen, die namentlich mit Hilfe der Vergasung des Torfes betrieben werden würden. Diese Werke würden als Kraftzentralen für sonstige industrielle Betriebe dienen. In Schweden soll ein derartiges Elektrizitätswerk bereits bestehen. Wie weit überhaupt die auf den Torf sich gründenden Hoffnungen bereits gehen, sieht man z. B. schon aus der einen Tatsache, daß im Regierungsbezirk Königsberg allen Ernstes bei einem dort in Gang gebrachten Torfverwertungsunternehmen die Nutzbarmachung des nebenbei gewonnenen Torfgases durch Errichtung eines Siemens-Martin-Stahlofens geplant ist und daß man im Geiste auf dieser Grundlage bereits eine lebhafte Eisen- und Stahlgewinnung in den Ostprovinzen vor sich sieht, wobei an den Bezug schwedischer Eisenerze gedacht ist. („Landindustrie“ 1. 3. 1906, S. 47 und 48.)

Nimmt man zu dem allen noch den auch in unsren gewerbeschwachen oder gewerbemittleren Bezirken Nordwestdeutschlands mehr und mehr sich ausbreitenden Kalibergbau sowie die steigende Petroleumgewinnung in der Lüneburger Haide hinzu, so wird man vermuten dürfen, daß in der Tat in den letzten elf Jahren viele gewerbeschwachen und gewerbemittleren Bezirke unsres Vaterlandes auch in bezug auf Rohstoffe für die Industrie den gewerbereichen näher gerückt sind als früher. Auch hier ist also, wenn auch nicht eine völlige, so doch wenigstens eine teilweise Ausgleichung im Werke, und es läßt sich annehmen, daß die Fortschritte der Technik diese, wie bisher, so auch weiter kräftig fördern werden.

Als ein weiteres wichtiges Moment wird vielfach das neuerliche starke Wiederhervortreten der Wasserkraft betrachtet. Hierüber sind hier ein paar Worte zu sagen. Während in den älteren Zeiten,

vor der Ära des Dampfes, das Vorliegen von Wasserkräften zu den entscheidenden Faktoren für den Standort der Industrie gehörte, ist dies unter der Herrschaft des Dampfes durchaus anders geworden, derart, daß nach der 1895er Gewerbezählung die Wasserkraft nur rund 18% der im Gewerbe verwendeten Betriebskräfte lieferte. Seitdem hat nun die Ausnutzung der Wasserkräfte stark zugenommen. Zwei Umstände vor allem haben diese Umänderung herbeigeführt und führen sie noch immer weiter herbei: die Fortschritte der Elektrotechnik und der Bau von Talsperren. Durch die ersteren ist es bekanntlich möglich geworden, Wasserkräfte von ihren Ursprungsstellen, wo man sie häufig nicht recht verwerten kann, selbst auf weite Entfernungen zu übertragen, und durch die Talsperren ist die Menge der nutzbaren Wasserkräfte außerordentlich gesteigert worden. Die Ausbreitung und richtige Anwendung beider Errungenschaften fällt in Deutschland erst in die letzten ein bis zwei Jahrzehnte, wir befinden uns da jetzt eben noch in der vollen Entwicklung. Die etwaigen Wirkungen auf die Verteilung der Industrie können also auch jetzt erst allmählich hervortreten.

Daß es sich bei dem allen übrigens um sehr bedeutende Kraftmassen handelt, mögen ein paar Ziffern und Notizen beleuchten. Die vor kurzem fertiggestellte große Urftalsperre in der Eifel liefert jährlich zunächst 20 Millionen Kilowattstunden elektrische Kraft („Grenzboten" 1906, No. 14, S. 55/6.) Eine noch größere Talsperre soll bei Ziegenrück in Thüringen entstehen. Im rheinisch-westfälischen Industriegebiete nimmt (nach der „Landindustrie" 1906, S. 77) der Talsperrenbau unausgesetzt seinen Fortgang; im Jahre 1905 ferner verlautete, daß im Auftrage der preußischen Regierung die Ostprovinzen auf brachliegende Wasserkräfte durchforscht und die Informationen den gewerblichen Unternehmern zur Verfügung gestellt würden. Ganz ungeheuere Pläne werden für Bayern erwogen. Dort denkt man daran, in der Gegend der bayerischen Alpen mit Hilfe der Wassermassen der Isar und des Walchen- und Kochelsees nicht weniger als 100- bis 300000 Pferdekräfte zu gewinnen, die nach München geleitet werden könnten. 100000 Pferdekräfte würden übrigens voraussichtlich ausreichen, um sämtliche rechtsrheinischen bayerischen Bahnen elektrisch zu betreiben. Endlich berechnete ein Schriftsteller, Professor Vogel, in der Wolfschen „Zeitschrift für Sozialwissenschaft" (1905, Heft 10) vor einiger Zeit die in Preußen aus den Wassermengen des südlichen Glatz, des Riesen- und Isergebirges und des Harzes zu gewinnende Kraft auf jährlich rund anderthalb Milliarden Kilowattstunden. Da das Kilowatt gleich 1,36 Pferdestärken ist, so würden diese anderthalb Milliarden Kilowattstunden rund zwei Milliarden Pferdestärkenstunden bedeuten.

Rechnet man nun, daß eine mit Kohle betriebene Dampfmaschine im Jahre durchschnittlich 300 Tage, den Tag durchschnittlich zu 12 Stunden, arbeitet, so würde eine solche Maschine mit jeder Pferdekraft, mit der sie arbeitet, jährlich 3600 Pferdekraftstunden leisten; jede in einer solchen Maschine steckende Pferdekraft würde also auf 3600 Pferdekraftstunden im Jahre zu berechnen sein. Da 2 Milliarden, geteilt durch 3600, die Summe von 555555 ergibt, so würden die hier in Rechnung gestellten Wasserkräfte nur etwa 555555 Dampfpferdekräfte ersetzen können. Das ist ja an sich gewiß nicht wenig, aber im Vergleich zu den bei uns überhaupt im Gewerbe verwendeten Elementarkräften ist es immer noch nicht viel. Schon 1895 wurden bei der Gewerbezählung als Gesamtzahl der im Gewerbe [illegible] verwendeten Elementarkräfte etwa 3400000 PS Pferdestärken ermittelt; das ist infolge gewisser Umstände sogar noch eine Mindestzahl, die von der Wirklichkeit noch überschritten wird. Auch bezieht sich diese Ziffer nur auf das Gewerbe im Sinne der 1895er Statistik. Die Lokomotiven der Eisenbahn, die Dampfschiffe usw. sind nicht mit in ihr einbegriffen. 555555 Pferdestärken, die wir aus den oben angegebenen Wassermassen zu gewinnen können, würden also nur etwa 16% der 1895 bereits im Gewerbe verwendeten Elementarkräfte darstellen und speziell gegenüber dem Dampf mit 1895 bereits 2721000 PS wenig [illegible]. Seitdem ist die Zahl der in unserem Gewerbe verwendeten Pferdestärken und speziell die der auf dem Dampf beruhenden natürlich noch außerordentlich gestiegen, so daß heute jene 555000 PS Wasserkräfte vielleicht nur etwa 10—12% der gesamten, im Gewerbe verwendeten Elementarkräfte ausmachen würden. Und wenn man sich den kühnsten Hoffnungen auf Neugewinnung von Wasserkräften bei uns hingibt, wird man nun aber kaum annehmen können, daß in irgend welcher absehbaren Zeit mehr als äußerstenfalls etwa das 2—3fache der oben von Professor [illegible] berechneten Kräfte auf dem Gebiete des heutigen Reiches werden gewonnen werden, also etwa 1½ Millionen Pferdekräfte. Das würde aber auf alle Fälle zu der Zeit, wo diese Leistung erreicht sein könnte, nur ein sehr mäßiger Bruchteil der bei uns überhaupt — nicht nur im Gewerbe — verwendeten Elementarkräfte sein, vielleicht nur etwa 1/6 bis allerhöchstens 1/4. Man wird also dieses ganze Moment der Wasserkräfte gegenüber den andern Kraftquellen trotz der neuerlichen Fortschritte nicht so sehr hoch einschätzen dürfen. Diese Fortschritte dürften mehr in der Richtung wirken, dem Wasser seinen 1895 eingenommenen, immerhin bedeutsamen Rang gegenüber den fortschreitenderen andern Kraftquellen zu erhalten, als diesen Rang zu erhöhen.

Nach alledem wird man auch für die landschaftliche Dezentrali-

sierung der Gewerbe von dem Moment der Wasserkräfte nicht so besonders viel erwarten dürfen, zumal hinzukommt, daß die ohnehin gewerbereichen Landschaften im allgemeinen auch die mit Wasserkräften am besten ausgestatteten sind.

Dagegen scheint es, als ob das Gewicht der geschichtlichen Gründe in der Gegenwart doch nicht mehr mit der Stärke wie in der Periode 1845—95 und namentlich in deren erster Hälfte zugunsten der gewerbereichen Landschaften spräche. Wir haben oben gesehen, daß am Anfange unsrer großen industriellen Entwicklungsperiode es offenbar wesentlich unsre gewerbereichen Landschaften waren, in denen sich für die aufkommenden, etwas größeren industriellen Unternehmungen Unternehmer, kaufmännisches, technisches und wissenschaftliches Hilfspersonal sowie auch qualifizierte Arbeiter, ferner Entgegenkommen der Behörden und der Gesellschaft, die notwendigen technischen Ortseinrichtungen und endlich die eignen Unternehmungen ergänzende und sie fördernde andre industrielle Unternehmungen fanden. Im Laufe einer jahrzehntelangen mühsamen Entwicklung ist nun aber, so scheint es, auch von diesem Vorsprung wenigstens ein nicht unerhebliches Stück von den gewerbeschwachen und gewerbemittleren Landschaften eingeholt worden.

Wenn wir als Plätze, welche im allgemeinen die eben angeführten Bedingungen bieten, einmal die Städte mit mehr als 10000 Einwohnern annehmen wollen, so ist jedenfalls sehr bemerkenswert, daß die Zahl und die Einwohnerschaft dieser Plätze auch in den gewerbeschwachen Ostprovinzen Deutschlands in den letzten Jahrzehnten sehr gewachsen ist. Nach einer Zusammenstellung, die wir an der Hand der Statistischen Jahrbücher für das Deutsche Reich gemacht haben, betrug 1880 in den Provinzen Ost- und Westpreußen, Pommern und Posen und im Regierungsbezirke Frankfurt a. O. zusammen die Zahl dieser Orte 36, ihre Einwohnerschaft 1010048; im Jahre 1900 dagegen waren die entsprechenden Zahlen 51 und 1766406. Die Anzahl der Orte war in diesen 20 Jahren also um rund 42%, die Einwohnerzahl um rund 75% gewachsen. Die Gesamtbevölkerung der gleichen Landschaften ist dagegen in derselben Zeit nur von 7688000 auf 8262000, d. h. nur um rund 7% gewachsen. Denken wir uns nun diesen Entwicklungsprozeß rückwärts bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts fortgesetzt und nehmen wir an, daß eine ähnliche, vielleicht noch stärkere städtische Entwicklung in den übrigen 1895 gewerbeschwachen und in den gewerbemittleren Landschaften Deutschlands stattgefunden hat, so ist jedenfalls das eine sicher, daß diese Landschaften jetzt insgesamt eine sehr viel größere Zahl von Plätzen enthalten müssen, welche die hier in Rede

stehenden Entwicklungsbedingungen für etwas größere industrielle Unternehmungen bieten, als in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Es kommt hinzu, daß infolge der weiter oben dargelegten industriellen Tendenzen der modernen Landwirtschaft sowie auch infolge des zunehmenden Verkehrs und des allgemein gestiegenen Bildungsstandes jetzt weit eher als früher auch in den gewerbeschwachen und gewerbemittleren Landschaften, in vielen Punkten auf dem Lande und in kleinen Städten auf kaufmännisches, technisches und wissenschaftliches Hilfspersonal, auf qualifizierte Arbeiter, auf Entgegenkommen und Verständnis der Behörden und der Gesellschaft und auf ergänzende und unterstützende Industrieunternehmungen zu rechnen sein wird.

Mit dem allen ist ja nun freilich noch nicht gesagt, daß die Überlegenheit der gewerbereichen Landschaften über die anderen in den in Rede stehenden Beziehungen sich verringert hat, denn auch die gewerbereichen Landschaften sind natürlich in der gleichen Zeitspanne in der Zahl der Plätze über 10000 Einwohner, in der Industrialisierung der Landwirtschaft, in den Einwirkungen des zunehmenden Verkehrs und der gestiegenen Allgemeinbildung fortgeschritten. Aber trotz alledem möchten wir vermuten, daß der Abstand in der ganzen Gunst der hier in Frage kommenden Umstände neuerdings nicht mehr so groß ist wie früher.

Endlich ist als letztes großes Moment noch das Vordringen des kleineren Grundbesitzes zu nennen. Unter der Einwirkung der zunehmenden Intensität des landwirtschaftlichen Betriebes und insbesondere noch unter dem Drucke der gesunkenen Getreidepreise und der Leutenot geht an vielen Stellen in Deutschland der Großgüterbesitz zurück und räumt das Feld dem kleineren bäuerlichen Besitzer und dem landbesitzenden gewerblichen Arbeiter. Die Landschaften des Großgüterbesitzes in Deutschland sind aber vor allem zugleich die relativ gewerbearmen Landschaften. Entsteht nun in diesen eine dichtere landwirtschaftliche Bevölkerung, so wird die Absatzmöglichkeit für industrielle Erzeugnisse dort jedenfalls gesteigert. Der örtliche Absatzmarkt für dort entstehende Industrien wird also verbessert, und diese Landschaften nähern sich damit auch in dieser Beziehung den gewerbereichen allmählich etwas an.

Fassen wir alles zusammen, so scheinen für die Gegenwart und Zukunft die Bedingungen für die Konzentration der etwas größeren industriellen Unternehmungen auf unsre gewerbereichen Landschaften im großen und ganzen weit weniger gegeben als von 1845—95, sondern es scheinen im Gegenteil die Umstände für eine sehr viel stärkere landschaftliche Dezentralisation zu sprechen. Beinahe in bezug auf alle

oben Seite 585 und 586 angeführten Bedingungen des Gedeihens solcher Unternehmungen erscheint für jetzt und für die Zukunft der Abstand zwischen den gewerbereichen unsrer Landschaften und den andren erheblich geringer als in der großen Anfangsperiode unsrer Industrie 1845—95.

Wenn wir nun auch gewiß die in Betracht kommenden Momente keineswegs absolut vollständig erschöpft haben, so glauben wir nach alledem doch mit gutem Grunde annehmen zu dürfen, daß eine Annäherung in bezug auf die Entfaltung der etwas größeren industriellen Unternehmungen zwischen unsren verschiedenen Klassen von Landschaften im Begriffe ist sich durchzusetzen. Vorausgesetzt wird bei dem allen natürlich, daß wir wie in der Vergangenheit, so auch in den kommenden nächsten Jahrzehnten im allgemeinen eine lebhaft aufsteigende industrielle Entwicklung haben werden.

Wenn aber eine solche Annäherung stattfindet, so werden die andren Hauptklassen der gewerblichen Tätigkeit, nämlich das Handwerk, der Kleinhandel und zahlreiche Unternehmungen des Verkehrs als vorwiegend für den örtlichen Bedarf arbeitend, nachfolgen müssen, während allerdings der Großhandel und eine Reihe besonders großer Unternehmungen auf dem Gebiete des Verkehrs wohl nach wie vor hauptsächlich unsre gewerbereichen Landschaften zum Sitze aufsuchen werden. Im ganzen aber dürfen wir offenbar doch auch in bezug auf die Gesamtheit der gewerbtätigen Bevölkerung eine größere Ausgleichung zwischen unsren verschiedenen Klassen von Landschaften in Zukunft erwarten. Die Periode der immer stärkeren Konzentrierung der gewerbtätigen Bevölkerung auf gewisse Landschaften ist allem Anscheine nach vorüber und diejenige einer gleichmäßigeren Ausbreitung über das ganze Reich beginnt!

9. Die Gründe der Verteilung der gewerblichen Bevölkerung nach Ortsgrößenklassen und neuere Veränderungen auf diesem Gebiete.

Wichtiger beinahe noch für unsre Zwecke als die landschaftliche Verteilung der gewerblichen Bevölkerung ist ihre Verteilung nach Ortsgrößenklassen. Wir haben die einschlagenden Ziffern der Berufszählung von 1895 schon oben kurz dargelegt; sie sind nun jetzt hier an der Hand der Tabelle S. 574 nochmals kurz vorzuführen.

Nehmen wir zuerst die Abteilung B der Berufszählung, die Industrie in weiterem Sinne, welche außer der eigentlichen Industrie das gesamte Handwerk, den Bergbau, das Hüttenwesen, das Bauwesen einschließt. Zu dieser Abteilung gehörten 1895, wenn man die Angehörigen ohne Hauptberuf und die häuslichen Dienenden einrechnet,

etwas über 20 Millionen Menschen. Auf das platte Land entfielen davon 32,5%, alles übrige auf die Städte, keineswegs aber etwa überwiegend auf die Großstädte (100000 und mehr Einwohner). Diese beherbergten vielmehr nur nicht ganz 18% der Gesamtmasse, die Mittelstädte dagegen 14,4%, die Kleinstädte 20%, die Landstädte 15,5%. Nach diesen Ziffern sind wir berechtigt, für das Jahr 1895 zu sagen: die Industrie ist zwar in erster Linie eine städtische Erscheinung, aber nicht in erster Linie eine großstädtische. Die Landstädte, Klein- und Mittelstädte zusammen enthielten 1895 fast dreimal so viel industrielle Bevölkerung als die Großstädte. Noch viel stärker würde dieser städtische Charakter der Industrie erscheinen, wenn die gewerbliche Bevölkerung bei der Berufszählung nicht an ihrem Aufenthaltsorte angeführt wäre, sondern wie bei der Gewerbezählung am Orte der betreffenden Betriebe, am Tätigkeitsorte. All die zahllosen Industriearbeiter usw. und ihre Angehörigen, die auf dem Lande wohnen, aber in den Städten arbeiten, würden dann nicht für das Land, sondern für die Städte zählen.

Eine nähere Erforschung der Ursachen der eben dargelegten Verteilung der Industrie müßte selbstverständlich einigermaßen in die Tiefe dringen und insbesondere auch unterscheiden zwischen den sehr verschiedenen Tätigkeitszweigen, welche das weite Wort Industrie hier umfaßt. Soweit können wir hier nicht gehen. Wir müssen uns begnügen, einige mehr an der Oberfläche liegende Erwägungen anzustellen, die aber immerhin auch schon wertvolle Erkenntnisse eröffnen.

Gehen wir, wie schon im vorigen Abschnitte, von den etwas größeren Unternehmungen aus. Daß diese, soweit sie nicht direkt an die Landwirtschaft angeschlossen sind, im großen und ganzen in städtischen und nicht in ländlichen Verhältnissen ihren naturgemäßen Boden finden, liegt auf der Hand. Wir haben oben S. 585 u. 586 die wichtigsten Voraussetzungen der Entwicklung etwas größerer industrieller Unternehmungen durchgegangen. Fast alle diese Bedingungen — Unternehmer und Arbeiter, kaufmännische, technische und wissenschaftliche Hilfskräfte, Förderung durch die Behörden und die Gesellschaft, Kapital und Kredit, gute Verkehrslage, Absatzgelegenheit — sind in erster Linie in der Stadt und nicht auf dem Lande vorhanden. Grund genug also, daß die Industrie vornehmlich ein städtisches Erzeugnis ist — womit wir übrigens durchaus nicht gesagt haben wollen, daß nicht mit der Zeit auch die sogenannte Landindustrie eine weite Verbreitung finden könnte.

Auf ein Moment aber muß noch besonders aufmerksam gemacht werden: in der Industrie waltet stark die Tendenz zu einer gewissen

Zusammenhäufung der industriellen Werke; ein Werk zieht das andre nach sich, und so entsteht leicht eine städtische Siedlung selbst da, wo sich die Industrie ursprünglich nicht an einen bereits vorhandenen städtischen Kern angelehnt hat. Wenn wir davon absehen, daß im allgemeinen eben nur Orte mit gewissen Voraussetzungen und Einrichtungen (z. B. für die Abführung der industriellen Abwässer) sich für etwas größere industrielle Unternehmungen eignen, so werden wir die Ursache dieser Erscheinung in gewissen erheblichen Vorteilen suchen dürfen, welche eine derartige Zusammenhäufung für die Industrie hat. Geübte Arbeiter findet ein neues Unternehmen natürlich am ehesten da, wo bereits andre Unternehmungen desselben Zweiges bestehen. Reparatur- und Maschinenbauanstalten sind da am Platze, wo ohnehin eine größere industrielle Entfaltung vorhanden ist. Ein sehr verbreiteter Fall weiter ist, daß gewisse Unternehmungen sich insofern vorteilhaft neben andren ansiedeln, als sie deren Erzeugnisse direkt weiter verarbeiten; hier wird durch die räumliche Zusammenlegung an Transportkosten gespart und das leichteste Zusammenwirken zwischen Verbraucher und Erzeuger gesichert. Beispiele: Walzwerke und Gießereien bei den Hochöfen, Wollwäschereien und Textilveredlungsindustrie in den Bezirken der Woll- und der Textilindustrie, Spinnereien und Webereien beieinander u. dgl. m. Weiter benutzen viele Industrien die Abfall- und Nebenprodukte andrer Industrien, wo dann ein ähnliches Verhältnis wie eben stattfindet. So haben z. B. die Schwefelerze verarbeitenden Hütten Anlaß gegeben zu Schwefelsäurefabriken. Endlich ergänzen industrielle Unternehmungen am selben Platze einander vielfach in der Weise, daß die einen vorwiegend Männerarbeit, die andren vorwiegend Weiberarbeit verwenden, z. B. Bergbau und Eisenindustrie einerseits, Spinnerei und Weberei andrerseits. Und so ließen sich noch andre Momente mehr in dieser Richtung anführen.

Die Erklärung, warum die etwas größeren Industrieunternehmungen in der Hauptsache in den Städten sich finden, ist also nicht so schwer. Schwieriger ist es, den Gründen der Verteilung zwischen Großstädten und kleineren Städten auf die Spur zu kommen. Ursprünglich, d. h. in den ersten Jahrzehnten nach Beginn der großen Umwälzung und Entfaltung unsrer Industrie, hat diese, dürfen wir annehmen, jedenfalls die damaligen bestehenden oder eben durch die industrielle Zusammenhäufung an besonders begünstigten Plätzen (Kohlenbecken!) entstehenden großen Städte entschieden als Sitz begünstigt. Diese Annahme stützt sich darauf, daß damals offenbar diese großen Städte vor allem es waren, in denen sich die bereits mehrfach aufgezählten grundlegenden Entwicklungsbedingungen etwas größerer industrieller

Unternehmungen fanden. Aber mit der Zeit, mit der Zunahme der gewerblichen Bevölkerung, dem Wachstume der Städte, der Entwicklung des Verkehrs u. dgl. m. dürften auch zahllose kleinere Orte allmählich in die Lage gekommen sein, den etwas größeren industriellen Unternehmungen wenigstens ähnliche Entwicklungsbedingungen zu bieten. In den großen Städten dagegen entwickelten sich umgekehrt mit der Zeit gewisse Verhältnisse, welche sehr ungünstig auf die Industrie einwirken mußten. Das fortgesetzte Steigen der Preise des unbebauten wie des bebauten Bodens legte und legt der Industrie allmählich sowohl bei Neugründungen wie in zahlreichen Fällen bei der Fortführung schon bestehender Geschäfte große Lasten auf, welche sie in kleineren Orten längst nicht in dem Grade zu tragen hat. Die für die mit schweren Gütern arbeitende Industrie — z. B. Walzwerke — im allgemeinen notwendige flache Bauart wird in den Großstädten wegen der Bodenpreise allmählich zur völligen Unmöglichkeit. Auch wenn eine Vergrößerung und Erweiterung der Unternehmungen eintreten soll, stößt diese angesichts der Bodenpreise und des Eingebautseins oder -werdens in Häuser in den großen Städten auf die größten Schwierigkeiten oder ist auch ganz unmöglich. Naturgemäß werden auch, läßt sich annehmen, die Behörden den einmal in den städtischen Häusermassen liegenden Unternehmungen wegen der notwendigen Rücksichten auf die Nachbarschaft viel größere Auflagen machen als weit draußen, freigelegnen Unternehmungen.

Um wie starke Belastungen es sich übrigens bei diesen Verhältnissen handelt, dafür wollen wir nur einen Beleg anführen. In einer 1904 erschienenen Flugschrift der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft „Der Zug der Industrie aufs Land"*) finden wir folgende Stellen:

„Es ist ganz zweifellos, daß die Industrie in der Großstadt viel zu teuer wohnt. Ein Vergleich der Mieten von Wohnungen und Werkstätten entscheidet fast zu ungunsten letzterer. Wenn eine Berliner Hofwohnung von zwei Räumen, wie oben erwähnt, 275 Mk. Miete kostet, so kann man immerhin annehmen, daß man dafür 30 Quadratmeter Wohn- und Küchenraum erhält, d. h., daß der Quadratmeter höchstens 9 Mk. Miete kostet. Industrielle Betriebe zahlen heute wohl selten unter 8 Mk. und in unseren großstädtischen Industriehöfen 10 und vereinzelt selbst 12 Mk. Miete für den Quadratmeter Werkstatt. Diese Mietpreise sind um so unverständlicher, wenn man bedenkt, daß Fabrikbau billiger als Wohnhausbau ist. Daß ein Betrieb pro beschäftigten Arbeiter und Jahr 150 Mk. Miete zahlt, ist die Regel; 200 Mk. ist keine Seltenheit. Und alle,

---

*) Zu beziehen von der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft. Geschäftsstelle Schlachtensee bei Berlin, Seestr. 35. Preis 10 Pfg.

gutgehende großstädtische Betriebe müssen, wie Heinrich Freese für sich berechnete,*) 40% ihres sonstigen Reingewinnes auf die Miete verwenden. Für sehr viele Betriebe ist dieses Verhältnis noch viel ungünstiger. Es ist nicht weit von der Wahrheit, wenn man sagt, „die Industrie arbeitet für die Miete". Hinzu kommt noch, daß die Lösung der Transportfrage eine höchst mangelhafte in der Großstadt ist. Die Entfernung von der Eisenbahn resp. vom Wasser, der hohe Etagenbau usw. bedingen schwierige und kostspielige Transporte. — Die kurzen Ausführungen beweisen jedenfalls, daß die Industrie in der Großstadt nicht weniger als der Einzelmieter leidet.

— —

In dem bereits vorhin erwähnten Artikel Heinrich Freese's befindet sich eine sehr illustrative Rechnung über die Tributabgabe des produzierenden Teils der Großstadtbevölkerung. Die Rechnung fußt auf einer Wohnungsenquete, die Freese für seinen Berliner Betrieb unternahm. Nach dieser mußte er sich für seine Berliner Fabrik eine Miete von etwa 10000 Mk. rechnen. Die 65 Angestellten (Arbeiter und Beamte) zahlten zusammen (ausschließlich der Miete des Unternehmers) 15000 Mk. Miete. Also 65 Personen, die sich unter einem Arbeitgeber zu einem Betrieb vereinigen und nichts weiter als das Kapital des letzteren besitzen, wenden zusammen 25000 Miete auf, um wohnen und produzieren zu können. Da man nun bei dem Wert eines Berliner Grundstücks 60% auf den Wert des Gebäudes und 40% auf den bloßen Grund und Boden rechnen muß, so ergibt sich, daß 40% jener Miete von 25000 Mk., das heißt 10000 Mk., eine Zinsabgabe an den städtischen Grundbesitz darstellen. Diese Summe zahlen 65 Personen jährlich für das bloße Recht, den Grund und Boden für Wohn- und Arbeitszwecke benützen zu dürfen, nicht etwa für die Benutzung der Wohnungen und Werkstätten selbst. Auf den Kopf berechnet heißt dies, daß jede der 65 Personen jährlich 153 Mk. für das bloße Recht auf Dasein zahlt. Diese Verhältnisse haben sich seit 1893 eher verschlimmert."

Selbstverständlich müssen derartige Verhältnisse nicht nur stark abschreckend auf die Neuansiedlung von Industrieunternehmungen in den Großstädten wirken, sondern auch die bereits vorhandenen vielfach hinaustreiben in die weitere Umgebung der Großstädte oder in kleinere Orte überhaupt, wo die Unternehmungen große Flächen Landes billig erwerben und sich so nicht nur für die Gegenwart, sondern auch für die Zukunft gut einrichten können. Wir werden weiter unten hierauf zurückkommen.

Ein weiteres wichtiges Moment zu Lasten der Großstadt und zugunsten der kleineren Orte sind vielfach die Arbeiterverhältnisse.

*) Man vergleiche seinen Artikel: „Wohnungsnot und Absatzkrise", Konrads Jahrbücher 1893.

In einer kürzlich innerhalb eines Sammelheftes*) erschienenen Abhandlung des Verfassers dieses Buches finden sich über diesen Punkt folgende Ausführungen: „Weiter dürfte sich auch der Druck der immer stärker sich entwickelnden Arbeiterorganisationen in der Großstadt zuerst und am stärksten fühlbar gemacht haben. Und wenn auch auf die Dauer, objektiv genommen, die Organisierung der Arbeiterklasse gewiß eine Notwendigkeit ist, so wird sie doch von den Unternehmern zunächst als sehr unbequem empfunden. Die Arbeiterverhältnisse überhaupt zeigen in den Großstädten, wenn sich auch wohl die leistungsfähigsten Arbeiter dort ansammeln, doch gewisse schwerwiegende Nachteile. Derselbe Lohn bedeutet in kleinen Orten bei den billigen Wohnungen und der Möglichkeit des Arbeiters, selber nebenbei ein Stück Boden zu bebauen und eine Ziege oder dgl. zu halten, weit mehr als in der Großstadt. Das ganze Leben ist gesünder und menschlich befriedigender. Die Erhaltung eines festen Arbeiterstammes ist leichter."

Wenn diese ganzen Gedankengänge zutreffen, so müssen wir neuerdings ein Nachlassen in der industriellen Entfaltung der Großstädte bemerken. Nun wollen wir zwar keineswegs behaupten, daß die einmal in den Großstädten bestehenden etwas größeren Industrieunternehmungen sich neuerdings nicht auch oft noch dort vergrößert hätten oder daß keine Gründungen neuer etwas größerer Unternehmungen in den letzten ein bis zwei Jahrzehnten dort erfolgt seien. Aber von Verlegungen auswärts bestehender Industrieunternehmungen in die Großstädte hat man jedenfalls sehr wenig oder nichts gehört, während umgekehrt nachweislich eine Menge in den Großstädten vorhandener Unternehmungen aus dieser ausgewandert sind und weiter viele neu gegründeten Unternehmen, die ihren wirtschaftlichen oder persönlichen Schwerpunkt in der Großstadt finden, doch nicht in deren Bezirke angelegt worden sind. Zum Belege dieser Behauptungen zitieren wir aus unsrer eben schon angeführten Abhandlung S. 4—6 die nachfolgenden Ausführungen:

„Es ist denn auch zu beobachten, daß in den letzten 10, 15 Jahren tatsächlich in umfassendem Maße größere Industrieunternehmungen in kleineren Orten teils neu gegründet, teils aus größeren Städten dorthin verlegt worden sind. Stark kommen hier die Umgebungen der großen Städte in Betracht, wohin sich die in diesen letzteren ihren Schwerpunkt findenden Unternehmungen ziehen. In der Elbebene linken Ufers von Pirna bis kurz vor Dresden reihen sich jetzt eine Menge großer Unternehmungen aneinander, und die ganz überwiegende

*) Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage. Eine Eingabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, S. 3—4, Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1906. Preis 1 Mk.

Zahl dieser Unternehmungen ist erst in den letzten rund $1^1/_2$ Jahrzehnten neu entstanden oder an den jetzigen Standort verlegt. Für Leipzig hat Herr cand. cam. Meißgeier daselbst die Freundlichkeit gehabt, uns vor kurzem eine Aufstellung von 24 mehr oder minder großen industriellen Unternehmungen zu machen, die in den letzten 16 Jahren in die Vororte Stötteritz, Mölkau, Paunsdorf, Wahren, Leutzsch, Böhlitz-Ehrenberg, Miltitz, Markranstädt, Großzschocher und Gautzsch zum größten Teile aus Leipzig dorthin verlegt, in einzelnen Fällen auch erst neu dort gegründet worden sind. Für Berlin teilte Prof. Thieß in der „Sozialen Praxis" vom 13. April 1905 mit: „Besonders in Berlin beobachten wir seit länger als einem Jahrzehnt den Auszug großer Betriebe und Betriebsabteilungen und gerade solcher, die in der Geschichte der Berliner Industrie eine bedeutende Rolle spielen, in die kleinen stagnierenden märkischen Städte und in die Landorte der Umgegend."

Aber nicht nur Orte, die man füglich noch zu der weiteren Umgebung der Großstädte rechnen kann, sondern ein viel weiterer Kreis kommt in Betracht. So wurde schon seit Ende der 60er Jahre die bis dahin hauptsächlich in den größeren und mittleren Städten sitzende Zigarrenindustrie mehr auf das platte Land und in kleine Städte verlegt. In der Buchdruckerei hat sich wegen der hohen Ortszuschläge in den großen Orten in weitem Umfange das System entwickelt, insbesondere diejenigen Druckwerke, bei welchen die Satzkosten eine große Rolle spielen — also vor allem die eigentlichen Bücher —, in vom großstädtischen Verlagsort sehr weit entfernten Orten drucken zu lassen. So lassen z. B. Leipziger Verleger in Naumburg, Altenburg, in der Oberlausitz drucken; Berliner Verleger in Sondershausen, in Bayern, in der Bitterfelder Gegend u. dgl. m.

Professor Sombart nennt in der eben oben erwähnten Stelle Seite 219 (Der moderne Kapitalismus, Bd. II) den Auszug wichtiger Industrien aus den größten Städten „eine allgemeine Erscheinung in allen Kulturländern", und die Herbst 1904 gegründete Spezialzeitschrift „Die Landindustrie" sprach in ihrem Einleitungsworte von der „Großstadtmüdigkeit" der Industrie. Endlich trat der bekannte Reichstags- und Landtagsabgeordnete Gamp schon 1880 in einer längeren Schrift*) sehr lebhaft für eine umfassende Verlegung der Industrieunternehmungen weg aus den Großstädten ein und und nannte die bis dahin bestehende Wahl der industriellen Produktionsorte „eine völlig planlose und irrationelle".

Einen besonderen Einfluß in der Richtung dieser Dezentralisation der Industrie üben noch die Wasserstraßen aus. Eine aus Anlaß der Kanalvorlage 1904 von der preußischen Regierung ausgegebene „Denkschrift betr. den Einfluß der Wasserstraßen auf die Ansiedlung der Industrie und deren Dezentralisierung" kommt zu dem zusammenfassenden Schlusse, „daß die schiffbaren Wasserstraßen im Zusammenwirken mit den Eisenbahnen auf die Industrie eine besondere Anziehungskraft ausüben und zwar in höherem Grade, als die Eisenbahnen allein es getan haben." Aus den verschiedenen Einzelangaben der Denk-

*) „Die wirtschaftlich-sozialen Aufgaben unserer Zeit". Berlin. Karl Heymann. 1880.

schrift, die wir weiter für unsere Anschauung zum Beweise zitieren könnten, sei nur die folgende angeführt. Auf Seite 13 heißt es: „Die an der Unterspree und Havel angesiedelten gewerblichen Betriebe sind zumeist im Laufe des letzten Jahrzehnts aus Berlin heraus an ihren jetzigen Platz verlegt worden, obwohl der Baugrund hierfür vielfach wenig geeignet und verhältnismäßig kostspielig ist.“ Übrigens kommen als Vorteile der Lage am Wasser nicht nur dessen Benutzung zu Transporten in Betracht, sondern auch noch andere Momente, vor allem die Darbietung genügenden Wassers für den industriellen Verbrauch. Denn man muß sich vergegenwärtigen, daß es zahlreiche Industriewerke gibt, die einen außerordentlich starken Wasserverbrauch haben, so z. B. die Farbenfabriken; verbrauchten doch die Badische Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen und die Farbenfabriken vorm. Friedrich Bayer u. Co. in ihrer Neuanlage in Leverkusen a. Rh. im Jahre 1899 z. B. jede einzeln täglich eine sehr viel größere Wassermenge als die ganze Stadt Köln!

Endlich ist nicht zu vergessen, daß die ganze Dezentralisationsbewegung der Industrie möglicherweise noch besonders zunehmen kann, wenn ihr erst einmal bewußte und organisierte Pflege zuteil wird. So ist es z. B. nicht ausgeschlossen, daß mit der Zeit die Industriellen sich genossenschaftlich zusammentun, um die Verlegung ihrer Betriebe durchzuführen, daß die Gartenstadtbewegung mit der Zeit zu größeren praktischen Erfolgen führt u. dgl. m.“

Befördert wird die Auswanderung der Industrie aus den großen Städten natürlich dadurch, daß es bisher wohl fast immer möglich gewesen ist, das freiwerdende Gelände vorteilhaft zu veräußern.

Übrigens haben wir es bei der Großstadtflucht der Industrie mit einer Erscheinung zu tun, die nicht auf Deutschland beschränkt, sondern die international ist: in Wien, in London, in New-York, in anderen englischen und amerikanischen großen Städten treten dieselben Tendenzen zutage.

Nach alledem wird man nicht behaupten können, daß sich die relative Anziehungskraft der Großstädte im Vergleich zu derjenigen der kleineren Orte auf die etwas größeren industriellen Unternehmungen seit 1895 gesteigert hat oder noch steigern wird, sondern man muß annehmen, daß sie gesunken ist und die Tendenz hat, noch weiter zu sinken. Das heißt aber praktisch, daß der Zustrom der industriellen Bevölkerung zu den Großstädten allmählich in steigendem Grade zugunsten einer großen Zahl kleinerer Orte nachläßt. Wenn anders wir überhaupt einen länger andauernden weiteren industriellen Aufschwung erleben, werden unter der Herrschaft dieser Tendenz eine Menge jetzt noch unbedeutender stiller Landorte zu betriebsamen industriellen Flecken sich entwickeln, zahlreiche Land- und Kleinstädte zu bedeutsamen Sitzen der Industrie werden, andre, jetzt schon erhebliche Industrieorte zu

großer Entwicklung sich aufschwingen. Es ist eine Verschiebung in der Entwicklungsrichtung, welche die größte Aufmerksamkeit erfordert und welche bei einer kraftvollen Boden- und Ansiedlungspolitik die Möglichkeit zu außerordentlichen Erfolgen in unsrem Ansiedlungswesen bietet. Auf der andren Seite ist freilich nicht zu übersehen, daß vorderhand noch die Wirkung auf die Bevölkerung der Großstädte nicht so stark ist wie die auf ihre Eigenschaft als Sitz etwas größerer industrieller Unternehmungen. Denn in vielen Fällen von Verlegungen von Industriewerken aus der Großstadt weg oder von Neugründungen nicht in ihr selbst, sondern in ihrer Nähe, dürfte ein erheblicher Teil der Arbeiterschaft zwar außerhalb arbeiten, deswegen aber doch in der Großstadt wohnen bleiben.

Im übrigen ist es natürlich unmöglich, genau zu sagen, welche Gegenden und Orte vornehmlich von der großen hier erörterten Verschiebung Nutzen ziehen werden. Aber es ist wohl sehr wahrscheinlich, daß es vor allem die Umgebungen der großen Städte sein werden, ferner günstig an Eisenbahnen oder schiffbaren Wasserstraßen oder womöglich an beiden zugleich gelegene Orte, ferner Orte in der Nähe wichtigerer Rohstoffe oder mit zahlreichen tüchtigen Arbeitskräften, endlich Orte, wo der Industrie durch die Behörden und die Gesellschaft ein besondres Entgegenkommen gezeigt wird oder wo ein guter lokaler Absatz vorhanden ist. Insbesondre aber ist eine lebhaftere industrielle Entwicklung wohl da zu erwarten, wo sich möglichst viele dieser Bedingungen vereinigt finden und wo bereits ein Anfang der Industrialisierung gemacht ist.

Wir haben unsren Nachweis hier bisher im allgemeinen für die etwas größeren industriellen Unternehmungen geführt. Aber tatsächlich sind damit auch die Bewegungen der Industrie im großen und ganzen gekennzeichnet. Einmal beschäftigten die genannten Unternehmungen schon nach dem Stande von 1895 die ganz überwiegende Masse der im Hauptberufe industriell tätigen Personen; und zum andren ist auch der Standort der kleineren Betriebe zum großen Teile abhängig von dem der größeren, indem sie, als vorwiegend auf lokalen Absatz angewiesen, dorthin folgen müssen, wo sich die größeren Betriebe und die in ihnen beschäftigte Bevölkerung und damit die Arbeitsgelegenheit für sie hinzieht.

Wenden wir uns endlich, zum Schlusse, der Abteilung C der Berufsstatistik von 1895 zu, welche „Handel und Verkehr" umfaßt und die mit der eben besprochenen Abteilung B zusammen wenigstens ungefähr den Personenkreis umschließt, der von der mit der 1895er

Berufszählung verbundenen Gewerbezählung erfaßt wurde. Die Angehörigen dieser Abteilung C fallen in viel höherem Grade als die der Industrie auf die Großstädte: 1895 waren von der zu Abteilung C — Handel und Verkehr — gehörenden Bevölkerung fast ein Drittel in Großstädten, in den Mittelstädten weiter fanden sich 17%, in den Kleinstädten gleichfalls 17%, in den Landstädten 13%, auf dem platten Lande 22%. Einer besondren Erklärung bedarf dieser in hohem Grade städtische Charakter von Handel und Verkehr nicht. Auch daß die Großstädte einen unverhältnismäßig großen Anteil an dieser ganzen Berufsgruppe haben, ist nicht wunderbar: sind sie doch die natürlichen Sammel- und Zentralpunkte von Handel und Verkehr. In dem Maße nun freilich, wie die eben besprochene industrielle Verschiebung fortschreitet, werden auch insbesondre viele kleinere Unternehmungen von Handel und Verkehr folgen müssen, die von der Bedienung der Industrie und ihrer Bevölkerung leben. Auf der andren Seite haben aber doch im allgemeinen die großen Unternehmungen auf dem Gebiete von Handel und Verkehr eine entschiedene Tendenz zur Großstadt, und diese großen Unternehmungen sind offenbar nicht nur absolut, sondern auch relativ im Fortschreiten. Über den Effekt der verschiedenen Faktoren auf die Verteilung der städtischen Bevölkerung unter die einzelnen Ortsgrößenklassen wollen wir jedoch erst im folgenden Abschnitt ein Urteil abgeben, wo wir die in diesem Abschnitte hier überhaupt angeführten Faktoren im Zusammenhalt mit noch einigen andren in ihrer Wirkung auf das Wachstum der Großstädte usw. zu würdigen gedenken.

10. Ausblick auf die künftige Verteilung unserer Bevölkerung überhaupt nach Ortsgrößenklassen.

Prophezeien ist immer eine schlechte Sache, und der Prophet gilt bekanntlich nichts in seinem Vaterlande. Wir wollen deshalb im folgenden auch keine eigentlichen Prophezeiungen aufstellen, sondern nur den skizzenhaften Versuch machen, wenigstens ungefähr die Gesamtrichtung der Entwicklungstendenzen auf unsrem Gebiete anzudeuten, wobei wir uns der Unzulänglichkeit dieses Versuches sehr wohl bewußt sind, zumal uns nur eine sehr knappe Zeit zur Verfügung stand und wir auch die Ergebnisse der Volkszählung 1905 nicht mehr recht berücksichtigen konnten.

Wir gehen von den zwei Voraussetzungen aus, daß wir im gegenwärtigen Deutschland auch in den nächsten 20—30 Jahren noch eine mindestens absolut etwa ebenso starke Volksvermehrung wie in den letztvergangnen Jahren haben werden und daß diese Vermehrung zum

ganz, ganz überwiegenden Teile der nicht-landwirtschaftlichen Bevölkerung zufließen wird. Ob diese beiden Voraussetzungen über jeden Zweifel erhaben sind, kann hier nicht näher untersucht werden. Unglückliche auswärtige Kriege oder Handelskriege oder sonstige große Erschütterungen unsrer industriellen Grundlage usw. können die erste, große Fortschritte in der inneren Kolonisation können die zweite Voraussetzung mehr oder minder hinfällig machen. Aber mit diesen unbekannten Faktoren können wir hier nicht rechnen, wir gehen also von den beiden Voraussetzungen aus, wenn auch freilich in der Welt nichts so gewiß ist wie der Wechsel.

Welchen Ortsgrößenklassen wird nun voraussichtlich diese Volksvermehrung zugute kommen: den eigentlichen Großstädten mit 100000 und mehr Einwohnern oder den großen Mittelstädten, worunter wir hier in diesem Abschnitte alle Städte mit 50—100000 Einwohnern verstehen wollen, oder den kleinen Mittelstädten, als welche wir hier die Orte mit 20—50000 Einwohnern betrachten, oder den Kleinstädten mit 5—20000 Bewohnern, den Landstädten mit 2—5000 oder den Orten des platten Landes mit unter 2000 Einwohnern? Dabei ergänzen wir hier, wie der Leser wohl bemerkt, die Reichsstatistik, die alle Städte von 20- bis unter 100000 Einwohnern einfach Mittelstädte nennt, durch Unterscheidung zwischen großen und kleinen Mittelstädten.

Auch noch eine andre Begriffsbestimmung müssen wir hier vorausschicken. Wir werden in diesem und den folgenden Abschnitten öfters von großstädtischen Bannkreisen reden. Darunter verstehen wir das Gebiet derjenigen Orte usw. um die Großstadt, welche zwar eine gesonderte Kommunalverwaltung besitzen, sich aber in räumlicher Nähe, nicht selten sogar in unmittelbarem baulichen Zusammenhange mit ihr befinden und in ihrem ganzen Dasein entscheidend von ihr beeinflußt sind. Bei letzterem Moment ist vor allem an derartige Abhängigkeitsverhältnisse zu denken wie die, daß die Bewohner des Bannkreises in der Großstadt ihre Beschäftigung finden oder (z. B. als Landwirte, Gärtner) Produktionen treiben, die nur infolge der Nähe der Großstadt möglich sind, daß sie ihre Einkäufe zum guten Teile dort besorgen, ihre Vergnügungen großenteils dort suchen, daß die großstädtische Presse das Feld intensiv beherrscht, daß die Industrieunternehmungen des Bannkreises von der Großstadt als Bezugsquelle, als Absatzmarkt, als Informationsstelle, als Arbeitsmarkt, als Wohnsitz vieler Leiter, Beamter und Arbeiter abhängig sind u. dgl. m. Eine genaue Begrenzung dieses Gebietes läßt sich natürlich nur im Einzelfalle, und auch da nur sehr schwer, geben. Gering darf man seinen Umfang aber nicht an-

schlagen. Bei einer Stadt wie Dresden dürfte es an vielen Stellen bis auf 10 Kilometer und noch weiter über die nächste äußerste Grenze der Stadtgemarkung hinausreichen, während freilich an vielen andren Stellen um Dresden der entscheidende Einfluß der Stadt und damit der Bannkreis schon viel früher aufhört. Und ähnlich ist es auch in andren Großstädten. Auch leuchtet ein, daß der Bannkreis nichts Feststehendes ist, sondern mit dem Wachsen der Großstadt und ihres Einflusses zunehmen muß.

Endlich kann man natürlich auch nicht nur von großstädtischen, sondern auch von den Bannkreisen andrer Städte sprechen, und wir tun dies auch im folgenden.

Wenn wir nun, dies vorausgeschickt, der oben aufgeworfenen Frage nach der vermutlichen Verteilung des Bevölkerungsstromes auf die einzelnen Ortsgrößenklassen näher treten, so wollen wir versuchen, diese Frage in erster Linie dadurch zu beantworten, daß wir für die einzelnen großen Hauptberufsklassen der Berufsstatistik festzustellen suchen, wohin die Siedlungstendenz ihrer Angehörigen geht.

Nehmen wir zunächst die Berufsabteilung A, die Landwirtschaft. Gemäß unsrer oben gemachten Voraussetzung nehmen wir an, daß sie in den nächsten etwa 20—30 Jahren die Zahl ihrer Angehörigen überhaupt nicht so sehr steigern wird, wenn auch eine gewisse Steigerung unter dem Einflusse der zunehmenden Intensität des Betriebes und der Fortschritte des kleineren Grundbesitzes zu erwarten sein dürfte. Wie diese Entwicklung aber auch verlaufen möge, so wird die Landwirtschaft an und für sich doch jedenfalls in die Städte im großen und ganzen nicht wesentlich mehr Leute führen als jetzt schon dort von ihr leben. Dieser Prozentsatz ist ja allerdings in den kleineren Städten nicht unbedeutend; er betrug für die Landstädte 1895 immerhin rund 25%; in den größeren Städten war und ist er freilich viel geringer. Aber etwas andres ist hier zu beachten. Durch die gewerbliche Entwicklung vieler Orte, auch des platten Landes, und die oben in Abschnitt 8 dargelegte industrielle Tendenz der modernen Landwirtschaft werden mit der Zeit voraussichtlich eine ganze Reihe bisher stark oder überwiegend landwirtschaftlicher Orte die Bevölkerungsgrenze von 2000 erreichen und damit formal-statistisch in die Klasse der Städte, zunächst der Landstädte, einrücken. In diesen „Städten" wird natürlich auch dann noch das landwirtschaftliche Element eine sehr große Rolle spielen, und insofern kann man sagen, daß in den nächsten 20—30 Jahren auch die Landwirtschaft nicht unwesentlich zum Wachstum der Städte beitragen wird.

Ein weiteres Moment bezieht sich nicht auf die Städte selber,

sondern auf ihre Bannkreise. Es läßt sich wohl erwarten, daß der Prozeß der Intensifizierung des Landbaues ganz besonders in der unmittelbaren Nähe der Städte, namentlich der größeren, fortschreiten wird, daß dort die Feldbauern sich immer mehr in Gemüsebauern und Gärtner umwandeln werden, womit natürlich eine nicht unerhebliche Verdichtung der landwirtschaftlichen Bevölkerung in den Bannkreisen verbunden wäre.

Endlich ist es möglich, daß unter dem Drucke des wachsenden Dranges der städtischen Bevölkerung nach der Natur und unter dem Einflusse zeitgemäßer, diesem Drange entgegenkommender Reformen, wenn vielleicht auch nicht die Land-, so doch die Gartenwirtschaft als Nebenerwerb in den Städten erheblich zunehmen wird (vgl. z. B. das Kapitel dieses Buches über Gartenkolonien). Auf diese Weise würde die Bebauung des Landes selbst in den großen und größten Städten zur Erweiterung des Nahrungsspielraums und damit der Ermöglichung einer stärkeren Bevölkerung nicht unwesentlich beitragen. Sollte schließlich gar die Gartenstadtbewegung mit ihren Plänen großer, landwirtschaftlich verwendeter Flächen als regelmäßigen Bestandteilen der Stadtanlage größere praktische Erfolge erzielen, so würde die Landwirtschaft natürlich noch erheblich mehr zur Vermehrung der zu den Städten zu zählenden Bevölkerung beitragen. —

Wir kämen weiter zu den Berufsabteilungen B: Industrie — im weiteren Sinne — und C: Handel und Verkehr. Deren Einfluß haben wir in der Hauptsache schon in den vorangehenden Abschnitten 8 und 9 erörtert; eine nochmalige kurze Darlegung zur Einfügung in den ganzen Zusammenhang hier folgt weiter unten. Zunächst müssen wir uns jedoch den drei letzten Abteilungen der Berufsstatistik, den Abteilungen D, E und F zuwenden.

Was zunächst die Abteilung D — häusliche Dienste und Lohnarbeit wechselnder Art — angeht, so lassen wir sie hier als zu unbedeutend überhaupt weg. Sie wäre bedeutend, wenn die gewöhnlichen, in der Haushaltung ihrer Herrschaft lebenden Dienstboten zu ihr gerechnet wären, das ist aber nicht der Fall.

Weit wichtiger ist die Berufsabteilung E, die den gesamten öffentlichen Dienst, jedoch mit Ausnahme des Post-, Telegraphen- und Eisenbahndienstes und einiger weiterer Gruppen, sowie die sogenannten freien Berufe enthält. Einmal weil sie an Zahl immerhin erheblich ins Gewicht fällt und sodann, weil sie einen starken Bruchteil Personen mit bedeutenderem Berufseinkommen oder mit Vermögen enthält und somit durch ihren Aufenthaltsort derjenige zahlreicher weiterer Personen — Handwerker, Kaufleute usw. — bestimmt wird. Der

Wohnsitz dieser ganzen Berufsklasse ist ganz überwiegend in den Städten und wird es aller Voraussicht nach auch mindestens in dem gegenwärtigen Grade bleiben. Mit dem Wachstum der Bevölkerung überhaupt muß somit diese Berufsabteilung natürlich auch dem angeführten Umstande entsprechend zum Wachstume der Städte beitragen, ja wahrscheinlich wird sie in Zukunft noch in höherem Grade als gegenwärtig eine städtische Klasse sein.

Im übrigen herrscht in dieser Berufsabteilung anscheinend ein Zug zur Konzentration nach den großen Orten. Etwas Bestimmtes hierüber ließe sich freilich nur auf Grund eingehender Nachforschungen sagen, die wir hier nicht anstellen konnten. Daß z. B. aber auf dem Gebiet der Garnisonen das Bestreben herrscht, die Truppen in größeren Mengen an einzelnen Orten zusammenzuziehen, erscheint als sehr glaublich, wenn es auch fraglich bleibt, ob diese Orte gerade die Großstädte und großen Mittelstädte sein werden. Die Zentralisation bietet hier eben doch nicht zu verkennende Betriebsvorteile, und ähnlich wird es bei der Staatsverwaltung auch oft sein. In Berlin vor allem mit Vororten: welche Konzentration der Beamten usw. vom Reiche und von Preußen findet dort statt!

Andrerseits ist freilich auch denkbar, daß sich mit der Zeit, vielleicht gefördert von einer bewußten Dezentralisationspolitik, auf gewissen Gebieten Gegentendenzen geltend machen werden, z. B. etwa in der Richtung, daß man Erziehungs- und Bildungsanstalten lieber in kleinen Orten oder selbst auf dem Lande anlegen wird, daß Künstler lieber in solchen Orten leben werden u. dgl. m. Immerhin darf man es wohl als unwahrscheinlich bezeichnen, daß das, was zu dieser Abteilung E und der von ihr abhängenden Bevölkerung gehört, nicht auch in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten mindestens in dem gleichen Grade wie jetzt seinen Wohnsitz in den jetzigen Großstädten und großen Mittelstädten finden sollte. Dabei rechnen wir freilich in diesem Falle die Bannkreise dieser Städte mit zu ihnen. Es ist sehr wahrscheinlich, daß gerade in dieser Abteilung E schon jetzt ein erheblicher Bruchteil der zugehörigen Personen nicht in den Großstädten und großen Mittelstädten selber, sondern in deren Bannkreisen wohnt und daß dieser Bruchteil mit der Zeit voraussichtlich noch stark wachsen wird.

Wir kommen zur Abteilung F: Personen ohne Beruf und Berufsangabe. Sie besteht nach der 1895er Klassifikation aus den selbständig von eignem Vermögen oder von Renten und Pensionen Lebenden, aus den von Unterstützung Lebenden, aus den nicht in ihrer Familie lebenden Schülern, Studierenden u. dgl., aus den Insassen von Armen-, Versorgungs-, Siechen- und Irrenhäusern sowie denen der

Strafanstalten u. dgl.; endlich aus den Personen ohne Berufsangabe. Auch hier trifft ungefähr dasselbe zu, was wir eben von der Abteilung E ausgeführt haben: es handelt sich um eine ganz überwiegend städtische Gruppe von Menschen; was aber die Verteilung unter die einzelnen Größenklassen der Städte anlangt, so scheinen für die Zukunft verschiedene Tendenzen gegeneinander zu laufen. Was die Bildungsanstalten betrifft, von denen natürlich der Aufenthaltsort der Schüler, Studierenden usw. abhängt, so mag man es mit der Zeit praktisch finden, sie in höherem Grade als bisher in kleineren Orten anzulegen, obgleich wir auch das noch keineswegs mit Sicherheit behaupten wollen; ebenso liegt gewiß eine stärkere Dezentralisation der Versorgungs-, Siechen- und Irrenhäuser, der Straf- und Besserungsanstalten im Bereich der Möglichkeit. Aber einmal ist schwer zu denken, daß selbst bei recht entschiednem Vorgehen in dieser Richtung sich nicht mindestens doch ein sehr großer Teil der jetzt einmal vorhandenen Anzahl der hier in Frage kommenden Personen in den jetzigen Großstädten und großen Mittelstädten mit ihren Bannkreisen halten sollte, und zum andren liegen Gegentendenzen vor, welche gerade in diese Städte und ihre Bannkreise in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten vermutlich zahlreiche und wichtige Elemente der Gruppe F über den gegenwärtigen Bestand hinaus führen werden. Es hat nämlich den Anschein, als ob die jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte mit ihren Bannkreisen wegen der großen geistigen und geselligen Vorzüge, wegen des ganzen Komforts, den sie bieten, kurz wegen des feineren Lebensgenusses überhaupt, der in ihnen möglich ist, sich mehr und mehr zu Sammelpunkten des Rentner- und Pensionärtums und speziell seiner reichen Elemente auswachsen wollten. Diese Gruppe fällt aber nicht nur zahlenmäßig innerhalb der Bevölkerung überhaupt immerhin ins Gewicht, sondern sie setzt natürlich auch in ganz besonders hohem Grade andre Leute an den betreffenden Bevölkerungsmittelpunkten in Nahrung. Wieviel Ladeninhaber, Handwerker, Gastwirte usw. usw. mögen schon von einer recht kleinen Zahl reicher Leute leben! Allerdings dürfte auch diese ganze Gruppe der Rentner und Pensionäre jetzt wie in Zukunft besonders stark in den Bannkreisen der großen Städte leben.

Ferner ziehen sich bekanntlich diejenigen, die auf Unterstützung rechnen, mit Vorliebe in die großen Städte mit ihrer größeren Undurchsichtigkeit der einzelnen Lebensverhältnisse, ihrem opulenteren Armen-, ihrem reicheren Wohltätigkeitswesen.

Im ganzen wird jedenfalls das direkte wie das indirekte Gewicht der Berufsabteilung F in den nächsten zwei, drei Jahrzehnten doch noch mehr als gegenwärtig zugunsten der Städte überhaupt und ihrer

Bannkreise ins Gewicht fallen. Weiter kann man als so gut wie sicher betrachten, daß die jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte mit ihren Bannkreisen ihren absoluten Bestand an Angehörigen der Abteilung F und der zugehörigen, wirtschaftlich abhängigen Bevölkerung sehr vermehren werden; daß das auch eine Vermehrung des Anteils dieser Städte an dieser ganzen Bevölkerungsgruppe gegenüber den andren Städteklassen bedeuten wird, ist zwar nicht sicher, aber wahrscheinlich.

Wir kommen nunmehr zu den Abteilungen B und C, die wir ja schon in den beiden vorangehenden Abschnitten eingehender besprochen haben. Wir brauchen daher hier in der Hauptsache nur kurz zu wiederholen.

Was zunächst B — die Industrie im weiteren Sinne — angeht, so ist sie, wie in Abschnitt 9 ausgeführt, eine städtische Pflanze, und es ist trotz aller Tendenzen der Landwirtschaft zur Industrialisierung u. dgl. m. nicht zu erwarten, daß darin eine wesentliche Änderung eintritt. Allein schon der formal-statistische Grund, daß Orte mit 2000 Einwohnern und mehr für die Statistik aus dem platten Lande ausscheiden und in die Reihe der Städte eintreten, wirkt mächtig in dieser Richtung. Die industrielle Bevölkerung wird sich also auch in Zukunft ganz überwiegend in die Städte ergießen, wenn auch viele von diesen ein stark ländliches Gepräge haben werden. Und noch viel stärker wird das industrielle Übergewicht der Städte, wenn wir, wie wir das hier für richtig halten, ihre Bannkreise mit zu ihnen rechnen. Daß der Anteil der Städte und ihrer Bannkreise an der industriellen Gesamtbevölkerung steigen wird, ist dagegen zwar wahrscheinlich, aber doch immerhin nicht ganz sicher, da mit der industriellen Entwicklung vieler kleiner Orte auch die Heranziehung zahlreicher in Landorten wohnender Personen zur industriellen Arbeit wachsen wird.

Im übrigen haben wir oben gesehen, daß die relative Anziehungskraft der Großstädte auf die etwas größeren Industrieunternehmungen im Sinken, die der kleineren Plätze dagegen im Steigen ist, wobei freilich hier die Bannkreise nicht zu den Großstädten gerechnet sind. Da nicht abzusehen ist, daß die Ursachen dieser Erscheinung abnehmen werden, eher im Gegenteil, so müssen wir auch mit einer weiteren Andauer dieser Erscheinung und den dadurch sich vollziehenden Verschiebungen in der Ansiedlung der industriellen Bevölkerung zugunsten der kleineren Plätze rechnen, wobei nicht zu vergessen ist, daß die kleinen handwerksmäßigen Betriebe der Industrie den großen zum Teil zu folgen gezwungen sind. Trotzdem ist es sehr zweifelhaft, ob auf diese Weise in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten ein Still-

stand oder gar eine Verringerung der industriellen Bevölkerung der jetzigen Großstädte eintreten wird. Denn einmal bleiben diese trotz aller neuerlichen Hemmnisse doch im Besitze einer gewaltigen absoluten Anziehungskraft auf die etwas größeren Industrieunternehmungen; zweitens bleibt auch bei Verlegungen solcher Unternehmungen weg von der Großstadt in die Umgebung oder Neugründungen dort, wie schon im vorigen Abschnitte erwähnt, leicht doch ein erheblicher Teil der Angestellten, Arbeiter usw. in der Großstadt wohnen, wenn er auch draußen arbeitet, bzw. er geht, wenn es sich um gar zu weit entfernte Orte handelt, überhaupt nicht mit dorthin über. Drittens endlich ist bei einer ganzen Reihe größerer, namentlich aber bei einer zahllosen Menge kleinerer handwerksmäßiger Betriebe der Abteilung B für den Standort in der Großstadt der lokale Bedarf dieser letzteren maßgebend. Dieser aber hängt zum großen Teile von dem Grade ab, in dem die Berufsabteilungen A, C, E und F die Großstädte bevölkern. Es ist aber anzunehmen, daß die Angehörigen dieser Berufsabteilungen zusammen auch auf dem gegenwärtigen Territorium der jetzigen Großstädte sich in den nächsten zwei, drei Jahrzehnten vermehren werden trotz des Abfließens vieler in die großstädtischen Bannkreise.

Was vorstehend von den Großstädten ausgeführt worden ist, dürfte im großen und ganzen, wenngleich mehr oder minder abgeschwächt, auch von den jetzigen großen Mittelstädten gelten.

Als einigermaßen sicher kann nach alledem wohl betrachtet werden, daß eine große Zahl Land-, Klein- und kleiner Mittelstädte stark an industrieller Bevölkerung zunehmen werden in den nächsten 20—30 Jahren; ob damit allmählich ein Stillstand oder gar ein Rückgang oder andrerseits nur ein langsameres Wachstum als sonst der industriellen Bevölkerung in den jetzigen Großstädten und großen Mittelstädten auf ihrer gegenwärtigen Gemarkung verbunden sein wird, muß dahingestellt bleiben, wahrscheinlicher ist wohl das letztere. Als sicher dagegen darf weiter wohl betrachtet werden eine besonders starke Zunahme der industriellen Bevölkerung in den Bannkreisen der jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte, auch abgesehen von denjenigen Personen, die, in den Bannkreisen wohnend, ihre Arbeit in der Großstadt bzw. großen Mittelstadt finden. Denn diese Bannkreise werden es wohl in besonders hohem Grade sein, in denen sich in Zukunft die größeren Industrieunternehmungen ansiedeln und entfalten.

Endlich die Abteilung C: Handel und Verkehr. Daß der Sitz der hier einschlagenden Unternehmungen und der zugehörigen Bevölkerung auch in Zukunft in der Hauptsache in den Städten sein wird,

ist wohl sicher. Andrerseits müssen natürlich speziell die kleineren Unternehmungen auf diesem Gebiete, die mehr den lokalen Bedarf befriedigen, sich den Bewegungen der andren Berufsabteilungen zwischen den verschiedenen Ortsgrößenklassen anschließen. Außerdem ist aber, wie oben am Schlusse des vorigen Abschnittes ausgeführt, mit einer selbständigen Tendenz der großen Unternehmung auf diesem Gebiete auf die Großstädte und großen Mittelstädte zu, zu rechnen, was wegen der hohen Konsumkraft der hier in Frage kommenden Schicht noch von besondrer Wichtigkeit ist. Die Bedeutung der großen Handels- und Verkehrsunternehmungen, der größeren Banken und Börsen, des Kreditwesens in unsrer ganzen volkswirtschaftlichen Organisation, wozu noch von der Industrie her das stark zunehmende Aktienwesen tritt, ist aber bei uns in raschem Steigen; es darf daher von dieser Seite her ein fortgesetzter und erheblicher Zufluß zu den jetzigen Großstädten und wohl auch den jetzigen großen Mittelstädten erwartet werden. Allerdings ist auch hier wieder die schon öfters gemachte Bemerkung zu wiederholen, daß es wahrscheinlich ist, daß ein großer Teil der so diesen Städten zufließenden Bevölkerung nicht ihnen selber, sondern ihren Bannkreisen zugute kommen wird.

Hiermit haben wir nun den Umkreis der durch den Hauptberuf gegebenen Ansiedlungstendenzen beschrieben. Es bleibt, soweit Gründe des Einkommens die Ansiedlung bestimmen, gemäß unsrer Übersicht in Abschnitt 3 noch übrig, auf die sonstigen Quellen des Einkommens einzugehen, nämlich auf den Nebenerwerb, das arbeitslose Einkommen aus Renten und Pensionen u. dgl. und auf die Unterstützungen, wobei die beiden letzten Kategorien großenteils schon vorstehend behandelt sind.

Wir geben nur ein paar kurze Bemerkungen über diese Dinge.

Der Nebenerwerb spielt nur auf dem Lande sowie in den Klein- und Landstädten eine wirklich bedeutsame Rolle; er besteht in allen drei Ortsklassen in der Hauptsache in landwirtschaftlicher Betätigung. Er fällt also, soweit er auf die Ansiedlung einen Einfluß auszuüben vermag, überwiegend zugunsten des Landes und der Klein- und Landstädte in die Wagschale. Es ist wohl kein Zweifel, daß wir hier auf ein wichtiges praktisches Moment treffen, das viele Industriearbeiter vom Zug in die Großstadt abhält. Eine ähnliche solche Wirkung zugunsten des Landes, der Klein- und Landstädte wie bisher werden wir auch künftig vom Nebenerwerb erwarten dürfen. Freilich wäre es ja denkbar, daß durch Reformen auch in den Großstädten und großen Mittelstädten die Land- und Gartenwirtschaft als Nebenerwerb einen breiten Umfang gewönne; aber das würde sich doch nur sehr all-

mählich vollziehen und noch mehr als diese Städte selber ihre Bannkreise betreffen.

Die ohne eigentlichen Beruf ihrer Hauptstellung nach von Renten, Zinsen und Pensionen sowie auch die ihrer Hauptstellung nach von Unterstützung Lebenden sind bereits oben bei Gruppe F behandelt worden.

Mit dem, was wir bisher angeführt haben, glauben wir diejenigen Momente, die von der Seite des Einkommensbezuges her die Ansiedlung nach dieser oder jener Ortsgrößenklasse lenken, in der Hauptsache erschöpft zu haben; aber keineswegs erschöpft sind damit die bestimmenden Momente überhaupt. Gewiß sind die bisher behandelten Momente die wichtigsten, aber es gibt außer ihnen noch materielle Momente, die hier von Einfluß sind und überdies natürlich auch gewichtige ideelle Momente. Sie alle vollständig aufzuzählen und ausreichend zu würdigen, ist uns nicht entfernt möglich; wir müssen uns damit begnügen, stichwortartig einige besonders wichtig erscheinende aufzuführen.

Da gibt es eine erste Gruppe von Faktoren, die zugunsten der Großstädte und großen Mittelstädte sprechen. Hierher gehört z. B. der Umstand, daß in diesen Städten wahrscheinlich leichter ein höherer Familienverdienst für den Arbeiter zu erzielen ist als auf dem Lande oder in den Land- und Kleinstädten, indem lohnende Arbeitsgelegenheit für Frau und Kinder in ersteren eher zu erlangen ist. Hier gehören weiter her wichtige psychologische Gründe. Die Großstädte und großen Mittelstädte sind es, die den Arbeitsuchenden weithin als Arbeit brauchende Plätze bekannt sind, während der Arbeitsuchende von den kleineren Plätzen und ihrem Bedürfnisse nach Arbeit natürlich weit weniger weiß. Die großen Städte sind es auch, die allen Ehrgeizigen draußen auf dem Lande und in den Klein- und Landstädten als das Land der Sehnsucht vorschweben; sie sind es, die durch die Fülle der Erscheinungen, der Darbietungen, der Geschehnisse auf zahllose Menschen überhaupt einen außerordentlichen Reiz ausüben; sie gelten, wenigstens vorderhand, dem Zeitgeiste als vornehmer gegenüber dem Lande und den Klein- und Landstädten; in ihnen ist die individuelle Freiheit, wenigstens soweit sie in der Unabhängigkeit von Familie und Verwandtschaft, von Tradition und Sitte besteht, am größten. Und wir werden uns darauf einrichten müssen, daß diese Momente im großen und ganzen auch in der Zukunft noch eine große Rolle spielen werden. Freilich sprechen die eben genannten psychologischen Faktoren zum guten Teile auch zugunsten der Bannkreise der großen Städte.

Auf der andren Seite fehlt es freilich auch nicht an gewichtigen Momenten, die in entgegengesetzter Richtung, zu ungunsten der Ansiedlung in den Großstädten und großen Mittelstädten und zugunsten der in andren Ortsgrößenklassen, wirken. In den eigentlichen Großstädten stellen die weiten Wege und der Zwang, zu ihrer Überwindung in immer ausgedehnterem Maße Trambahnen und sonstige Verkehrsmittel zu benutzen, ein großes und wachsendes Übel dar. Die naturgemäß viel größere Absperrung von der freien Natur in den großen Städten ist weiter ein Gesichtspunkt, der insofern immer mehr an Wichtigkeit gewinnt, als das Ideal eines gewissen Wiederanschlusses an die Natur in der städtischen Bevölkerung allmählich immer lebhafter wird. Die Teuerung des Bodens und folgeweise der Wohnungen und Geschäftslokale muß in der Richtung wirken, aus den großen Städten immer mehr alles hinauszutreiben, was sich nicht wenigstens einigermaßen eines erhöhten Einkommens erfreut. In Verbindung mit diesen Faktoren steht endlich ein Moment von allergrößter Wichtigkeit: die Entwicklung der Verkehrsmittel für den Vorortverkehr, für den Verkehr mit den Orten der Bannkreise der Großstädte und großen Mittelstädte überhaupt. Durch die Elektrisierung des Trambahnverkehrs und die dadurch ermöglichten großen Geschwindigkeiten ist hier ein großer Fortschritt erzielt worden. Die Vorortzüge der Eisenbahn und ebenso die Arbeiterzüge fallen weiter mächtig in die Wagschale. Das Fahrrad und neuerdings auch das Motorrad und das Automobil spielen eine große Rolle. Auch das Telephon erleichtert natürlich die Ansiedlung in der Umgebung der großen Städte sehr; die Sonntagsruhe, die fortschreitende Verkürzung der Arbeitszeit, die hier und da zur Einführung gelangende durchgehende, sogenannte englische Arbeitszeit begünstigen sie. Kurz, wir sind da mitten in einer Entwicklung, deren Ende noch gar nicht abzusehen ist. Und wenn hier auch unendlich viel noch zu tun ist, so ist doch auch schon der gegenwärtige Stand von größter Bedeutung. Allerdings hat ja diese Entwicklung andrerseits auch die merkwürdige Erscheinung zutage gefördert, daß man nicht bloß in den großen Städten arbeitet und draußen wohnt, sondern in weitem Umfange auch umgekehrt, daß man in der großen Stadt wohnt und draußen arbeitet. Doch kann wohl kaum bezweifelt werden, daß diese Erscheinung, die man die umgekehrte Dezentralisation nennen könnte, gegen die andre weit zurücktritt. In Summa bedeutet die Entwicklung der Verkehrsmittel usw. über die Grenzen der Großstädte und großen Mittelstädte hinaus doch eine mächtige Förderung der Bannkreise dieser Städte.

Auch diese ganzen, der erstangeführten Reihe entgegengesetzten Mo-

mente werden aller Voraussicht nach in der Zukunft eine große und wachsende Rolle spielen.

Versuchen wir nun endlich nach alledem zu einem Gesamturteil aufzusteigen. Wir fußen dabei nur auf dem, was wir im vorstehenden als bereits jetzt erkennbare Tendenz im einzelnen dargelegt haben und lassen den Einfluß etwa jetzt noch nicht in Fluß befindlicher, mit der Zeit kommender besonderer, großer Reformen weg. Weiter meinen wir, wenn wir von dem Wachstum der einzelnen Ortsgrößenklassen reden, das Wachstum im Verhältnis zu dem gegenwärtigen Bevölkerungsstande. Und da wäre denn für die nächsten zwei bis drei Jahrzehnte etwa folgendes zu sagen:

1. Die jetzigen Städte im ganzen unter Einrechnung der zu erwartenden Einverleibungen werden nicht nur selbstverständlich ihren jetzigen Volksstand erhalten, sondern auch weitaus den Löwenanteil der ganzen Volksvermehrung an sich ziehen; dazu kommt noch, daß infolge Übertrittes derjenigen Landorte, welche die Bevölkerungsgrenze von 2000 erreichen, auch diese zu den Städten zählen. Wir haben also auf alle Fälle mit einer mächtig aufsteigenden Stadtbevölkerung überhaupt zu rechnen.

2. Von den jetzigen Großstädten und großen Mittelstädten mit ihren jetzigen Gemarkungsflächen ist auf diesem Territorium in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten zwar gewiß ein weiteres Wachstum zu erwarten, aber doch kein so außerordentliches. Wenn auch die großen Vorteile der Zentralisation nach wie vor sehr zu ihren Gunsten sprechen, so sind doch andre mächtige Kräfte in entgegengesetzter Richtung, in der Richtung den Bevölkerungsstrom von ihnen abzulenken, am Werke, so vor allem der umfangreiche Auszug der Industrie, die Entwicklung der Vorortverkehrsmittel und der wachsende Drang der Bevölkerung, den Häusermeeren der großen Städte zu entfliehen. Der Nachdruck bei dieser Betrachtung liegt aber allerdings darauf, daß nur die gegenwärtigen Gemarkungen der in Rede stehenden Städte ins Auge gefaßt sind; nimmt man die Vergrößerungen durch künftige Einverleibungen hinzu, so gewinnt die Sache natürlich ein wesentlich andres Gesicht. Und faßt man vollends nicht nur die jetzigen Großstädte bzw. großen Mittelstädte ins Auge, sondern nimmt auch die Städte hinzu, die mit der Zeit durch Erreichung der Bevölkerungsgrenze von 100000 bzw. 50000 Einwohnern zu ihnen übertreten, so wird die Sache natürlich erst recht anders. Die gewöhnliche landläufige Betrachtung rechnet die Wirkungen dieser beiden Momente einfach dem Wachstume der Großstädte bzw. der großen Mittelstädte hinzu, und in diesem landläufigen Sinne wird sich freilich

auch in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten das bisherige außerordentliche Wachstum dieser Städte wohl fortsetzen, wenn nicht ganz besondre Umwälzungen und Reformen eintreten.

Im übrigen ist freilich nicht zu verkennen, daß nicht nur bei einer Anzahl der jetzigen großen Mittelstädte, sondern auch bei verschiedenen der jetzigen Großstädte für die nächste Zeit wenigstens das Wachstum sich im wesentlichen auf das jetzige Territorium konzentrieren und da dann allerdings recht bedeutend sein wird, da die Bodenpreise in diesen Orten noch nicht so hoch sind, der Vorortverkehr noch nicht entwickelt und der Auszug der Industrie noch nicht recht in Gang gekommen ist. Mit der Zeit aber, wenn die jetzige Entwicklung ungehemmt fortschreitet, werden diese Faktoren im allgemeinen auch dort in Wirksamkeit treten und das Wachstum dieser Orte in die gleichen Bahnen lenken wie bei dieser ganzen Gruppe.

3. Was die andren Städte, die jetzigen Landstädte, Kleinstädte und kleinen Mittelstädte angeht, wobei wir jedoch hier die in den Bannkreisen der jetzigen und künftigen Großstädte und großen Mittelstädte gelegenen Orte aus-, dagegen die künftigen Einverleibungen in die jetzigen Landstädte, Kleinstädte und kleinen Mittelstädte einschließen, so mag der Gruppe im ganzen auch kein so außerordentliches Wachstum in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten bevorstehen, aber ihre Bevölkerung ansehnlich vermehren wird sie doch jedenfalls — ganz unvorhergesehene Umstände natürlich vorbehalten. Vor allem aber werden infolge der sie begünstigenden Verschiebung in den Standorten der Industrie eine ganze Reihe einzelner Orte aus dieser Gruppe voraussichtlich ein sehr bedeutendes Wachstum erleben.

4. Ein ganz außerordentliches Wachstum ist dagegen für die in den Bannkreisen der jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte gelegenen Orte zu erwarten, und dabei ist noch zu bedenken, daß diese Bannkreise selber in fortgesetztem Wachsen begriffen sind. Auf diesen Bezirken liegt so recht eigentlich die Sonne der modernen Entwicklung. Die Industrie wandert in sie aus, die Bevölkerung der in der Mitte liegenden großen Städte sucht zu großen Bruchteilen ihren Wohnsitz in sie zu verlegen, die landwirtschaftliche Bevölkerung in ihnen hat die Neigung sich zu verdichten. Sie genießen gleichzeitig einen großen Teil der Vorzüge der Zentralisation wie der Dezentralisation, ohne von ihren Nachteilen auch nur entfernt so geplagt zu werden wie die großen Städte einerseits, die kleinen Städte andrerseits.

Sehr lehrreich für das Wachstum dieser Gegenden ist eine zahlenmäßige Feststellung, die wir an der Hand der schon früher in diesem Kapitel erwähnten Arbeit von Stadtbeirat Dr. Schott in Mannheim

über das Wachstum der deutschen Großstädte („Statistisches Jahrbuch deutscher Städte", XI. Jahrg. 1903, S. 146) machen. Danach nahm von 1871 bis 1900 in 26 deutschen Großstädten die Zahl der Einwohner auf der Gemarkungsfläche von 1871 um 3756000 zu, auf der außerhalb dieser Gemarkungsfläche bis zu einem Umkreise von 10 km von den Mittelpunkten der betreffenden Städte aus gelegenen Fläche aber um nicht viel weniger, nämlich um 3230000! Und scheidet man Berlin von diesen 26 Städten aus, so stellt sich das Ergebnis für diese äußere Fläche noch relativ günstiger! —

In diesen Bannkreisen haben wir uns also darauf gefaßt zu machen, daß sich in raschem Verlaufe kleine, stille Dörfer zu Städtchen, kleine Städte zu großen, belebten Orten auswachsen, daß die Reichen sowohl wie die Armen in großen Scharen hier sich ansammeln werden.

Ein Teil dieses Wachstums werden sich freilich die in der Mitte liegenden großen Städte von Zeit zu Zeit durch Eingemeindungen aneignen, aber dieses Wachstum ist damit natürlich nicht erschöpft, und noch viel weniger das ganze hier erwachsende Problem.

Die Ergebnisse, zu denen wir vorstehend gekommen sind, sind ja gewiß keine überraschenden, aber sie sind doch vielleicht geeignet, die landläufigen Vorstellungen etwas zu korrigieren. Diese Vorstellungen sind im allgemeinen geradezu hypnotisiert von dem Wachstume der Großstädte. Gewiß, die jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte werden weiter wachsen, auch nach unsrer Anschauung. Aber wir dürfen zweierlei darüber nicht vergessen: einmal daß ein starkes und gesundes Wachstum aller Voraussicht nach auch zahllosen kleineren Orten bevorsteht und daß somit auch da außerordentlich wichtige Ansiedlungsaufgaben zu lösen sind; und zum andren und vor allem, daß das, was man gemeinhin das Wachstum der großen Städte nennt, zum guten Teile gar nicht deren eignes Wachstum ist, sondern das ihrer Bannkreise, von dem sie sich von Zeit zu Zeit durch Eingemeindungen erhebliche Stücke aneignen. Diese mächtige Entwicklung der Bannkreise der Großstädte und großen Mittelstädte wird aber aller Voraussicht nach auch in Zukunft vor sich gehen, ja wahrscheinlich da erst recht. Damit rückt aber die ganze Frage der Ansiedlungs- und Wohnungsreform der großen Städte von vornherein auf ein viel weiteres und, um es gleich zu sagen, viel hoffnungsreicheres Feld. Neuland tut sich auf und der Gedanke gewinnt festen Untergrund, daß die Reform der großen Städte zwar gewiß auch von innen heraus, in erster Linie aber von außen herein zu erstreben ist! —

11. Die Ziele der Dezentralisation.

Wie der göttliche Dulder Odysseus durch zehn Jahre herumirrte, ehe er zur süßen Heimat zurückkehrte, so haben auch wir nunmehr zehn Abschnitte durchmessen voller Fährlichkeiten und Mühen, ehe wir jetzt in diesem und dem folgenden Abschnitte zum Ziele kommen, und wir fürchten nur, daß der brave Leser, der uns bis hierher begleitet hat, unter den mancherlei statistischen und sonstigen Abenteuern keines so unterhaltsam und anziehend gefunden haben wird, daß er, wie weiland die Gefährten des göttlichen Dulders bei den Lotophagen, den Wunsch gehabt hätte, für immer dabei zu verweilen.

Aber nun strebt unser Kiel mächtig der Heimat zu, d. h. in diesem Falle dem Ende, um dessentwillen wir uns eigentlich doch die ganze Mühe in den vorstehenden Abschnitten gemacht haben. Denn selbstverständlich erörtern wir hier die Dezentralisation nicht als Selbstzweck, nicht aus kindlicher Freude am Hin- und Herschieben der Bevölkerung, sondern weil sie ein äußerst wichtiges Stück der gesamten inneren Politik und insbesondere, weil sie nach unsrer Anschauung ein Hauptmittel zur Lösung der städtischen Bodenfrage bildet. Wenn man aber dieses Mittel, dieses Stück innere Politik richtig anwenden will, so ist es unerläßlich, sich zuvor wenigstens einigermaßen klar darüber zu werden, wo nach dem Stande der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sonstigen Verhältnisse dieses Mittel überhaupt anwendbar erscheint, wie weit es voraussichtlich führt, was von ihm zu erhoffen und nicht zu erhoffen ist, welche Strömungen es tragen und fördern, welche dagegen es hindern u. dgl. m. Denn die bewußte Politik vermag doch nur ausnahmsweise die Verhältnisse willkürlich zu beherrschen; ihre Haupttriumphe feiert sie, indem sie klug die gegebenen Verhältnisse benutzt. Und insbesondere bei einem so gewaltigen, umfassenden und verwickelten Probleme wie der Dezentralisation wird es gelten, die Wasser nicht *gegen* den Strom treiben zu wollen, sondern klug ihr natürliches Gefälle und ihre natürliche Richtung zu benutzen. Deshalb haben wir denn auch in den vorstehenden Abschnitten mit soviel Mühe versucht, uns darüber klar zu werden, wohin, unter dem Gesichtspunkte der Dezentralisation gesehen, die sozusagen natürliche Entwicklung bei uns geht und welche Kräfte fördernd und hemmend in ihr wirksam sind. Und danach erst, jetzt erst können wir sagen, was unsrer Meinung nach auf Grund dieser Entwicklung und mit Hilfe eines bewußten Eingreifens in sie auf diesem ganzen Felde erreicht werden kann und erreicht werden sollte. Wir wollen uns dabei so kurz wie möglich fassen. Wenn die Pferde den Stall wittern, lieben sie keine Umwege mehr.

Was also kann mit Hilfe der Dezentralisation auf unsrem Gebiete erreicht werden oder mit andren Worten: welche Ziele hat die Dezentralisation auf unsrem Gebiete zu verfolgen?

Da bietet sich zunächst einmal der ganz allgemeine Gesichtspunkt der Verbesserung der Landeskultur dar. Hier kommt namentlich die Verteilung der Industrie auf die einzelnen Landschaften unsres Vaterlandes in Betracht. Wenn diese Verteilung, wie wir in Abschnitt 8 dargelegt haben, gegenwärtig die Neigung hat gleichmäßiger zu werden, und wenn dieser Vorgang, hoffentlich mehr und mehr gefördert durch bewußte Einwirkung, weiter fortschreitet, so ergibt sich eine unleugbare Verbesserung der Landeskultur. Die Überlastung einzelner besonders industrieller Gegenden mit Häusermassen, mit Rauch und Ruß, mit all dem hunderterlei Unangenehmen, was eine lebhafte Industrie- und Städteentwicklung mit sich bringt, wird, wenn nicht an sich, so doch in ihrer weiteren Steigerung abgemildert. In die bisher agrarischen Gegenden andrerseits kommt ein lebhafterer Verkehr, die Bodenschätze werden besser ausgenutzt, lohnender Absatz ist vor der Türe, die Bildung wird mannigfaltiger, der Gesichtskreis weiter u. dgl. m. Daß mit dem allen freilich auch mancherlei Gefahren verbunden sind, versteht sich von selbst.

Viel wichtiger für uns ist die Dezentralisation jedoch noch als Mittel zur Lösung der städtischen Bodenfrage, wobei wir unter „Stadt" alle Orte von 2000 und mehr Einwohnern verstehen wollen.

Wir sind wohl alle der Überzeugung, daß, wenn wir jetzt unsre Städte neu anzulegen hätten, auf einem Boden, der noch seine einfachen landwirtschaftlichen Preise hätte und auf dem wir nicht durch schon bestehende Bebauung und hundertfältige Widerstände mächtiger Interessentengruppen gehindert wären, — daß wir auf einem solchen Boden ganz andre, lichte, freundliche und zweckentsprechende Städte aufbauen würden, Städte voller Grün, Städte voller Schönheit, Heiterkeit und Gerechtigkeit, wie sie uns oft in den Stunden unsrer Sehnsucht vorschweben:

„Ach! jenes Land der Wonne,
Das seh' ich oft im Traum;
Doch, kommt die Morgensonne,
Zerfließt's wie eitel Schaum."

Nun, bis zu einem gewissen Grade wenigstens bietet uns die Dezentralisation die Möglichkeit, dieses Ziel der Sehnsucht zu erreichen. Wir haben im vorstehenden Abschnitte gesehen, daß schon infolge der

natürlichen Entwicklung aller Wahrscheinlichkeit nach ein großer Teil unsres zu erwartenden Volkszuwachses in einer Anzahl jetzt noch kleiner oder mittlerer Orte und weiter namentlich in den Bannkreisen der jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte Platz finden wird; und bei einer energischen bewußten Pflege läßt sich dieser Vorgang natürlich noch ausdehnen. Dieses natürliche Feld der Dezentralisation ist aber bis zu einem gewissen, gar nicht geringen Grade ein Neuland im obigen Sinne. Die Bodenpreise dürften an vielen der in Betracht kommenden Orte jetzt noch sehr gering sein, und wo sie es nicht sind, werden sich doch in vielen Fällen Gegenden billiger und billigster Bodenpreise noch in solcher Nähe finden, daß die Stadterweiterung unschwer zum großen Teile auf sie gelenkt werden kann. Zum Belege verweisen wir nur auf unsre Feststellung oben S. 80—83 dieses Buches, wonach in großer Nähe selbst unsrer bedeutendsten Großstädte immer noch Striche sehr billiger Bodenpreise vorhanden waren. Außerdem läßt sich durch eine zielbewußte und kraftvolle Bodenpolitik natürlich auch sehr viel tun, um zu hoch geschraubte Preise wieder herunter zu bringen.

Ebenso haben wir in diesen Gegenden der Dezentralisation erst zu einem geringen Grade mit den Schwierigkeiten einer vorhandenen Bebauung und des Widerstandes mächtiger Interessengruppen zu rechnen.

Das Feld ist also frei — bis zu einem ziemlich hohen Grade wenigstens, und wir dürfen nur den Verstand haben es als frei zu erkennen und den Mut, es danach zu behandeln. Aber es scheint freilich, als ob wir noch kurzsichtiger und zaghafter seien im städtischen Ansiedlungswesen als unsre vielgescholtenen Väter und Vorväter; denn diese hatten wenigstens nicht die Erfahrung des rapiden städtischen Wachstums, die wir haben; für uns aber gibt es keine solche Entschuldigung. Das Feld ist also frei, wiederholen wir, und die Möglichkeit besteht, wenigstens bis zu einem ziemlich hohen Grade, in diesen Dezentralisationsgegenden die ungeheueren Vorteile für die dortige Ansiedlung zu verwirklichen, die auf Grund billigen Bodens usw. zu erlangen sind.

Welche Aussichten eröffnen sich damit! In den in Rede stehenden Dezentralisationsgegenden können sicher Millionen und Millionen unsres anwachsenden Volkstums unterkommen. Für diese Millionen können wir dort billige Wohnungen schaffen, denn diese Wohnungen können frei gehalten werden von den ungeheuerlichen Aufschlägen monopolähnlicher und privatkapitalistischer Verteuerung. Für diese Ansiedlungen von vielen Millionen können wir ausgedehnte Parks und Spielplätze, Gärten die Fülle, Fluten von Licht und Luft schaffen. Der

Arzt, der Hygieniker wird dort erst sein Genügen finden, denn dort erst, im Wiederanschluß an die Natur, wird der Kampf gegen die Tuberkulose, gegen den Alkoholismus, gegen die Nervenkrankheiten richtig möglich sein. In diesen Dezentralisationsgegenden werden wir auch so manches pädagogische Ideal erreichen können, das in unsren jetzigen eng gedrängten Städten unerfüllt bleiben muß: kleinere Schulhäuser statt der so vielfältig anzutreffenden Massenquartiere für Schulkinder, große Schulhöfe, Schulgärten u. dgl. Der Städtebaukünstler, der Verkehrstechniker, sie werden dort erst, wo sie von den tausend hemmenden Schranken des Bestehenden viel freier sind, ihr Können richtig zu entfalten vermögen. Suchst Du Städteschönheit, suchst Du Städtezweckmäßigkeit — hier ist ein Feld sie zu schaffen. Auch der Produzent, der Industrielle, der Handwerker werden ihr Teil erlangen, denn sie werden billigen Boden für ihre Betriebsstätten bekommen und werden es mit einer gesünderen und leistungsfähigeren Arbeiterschaft zu tun haben. Und nicht an letzter Stelle wird die Gerechtigkeit stehen, denn in diesen Dezentralisationsgegenden beginnt der Wertzuwachs des Bodens erst; es ist dort also möglich, ihn in großem Umfange und doch ohne wesentliche Härten für die Vertreter der Gesamtheit, für Staat und Gemeinde, aufzufangen.

Ist das nicht eine Fülle von Segnungen, welche die Dezentralisation über uns auszugießen vermag, und lohnt deshalb nicht der lange, mühevolle Nachweis in den vorangehenden Abschnitten dieses Kapitels, daß es sich hier um keine Träume, um keine Utopien handelt, sondern daß uns die natürliche Entwicklung so wie so in Gegenden — in jetzt noch kleinere Orte sowie in die Bannkreise der großen Städte — führt, wo derartiges durchaus möglich ist? —

Übrigens ist diese ganze Auffassung von den großen Aussichten, welche die Dezentralisation als Eröffnung von „Neuland" bietet, keineswegs mehr eine rein private des Verfassers dieses Buches. Im September 1906 ist der Deutsche Verein für Wohnungsreform mit einer ausführlichen Eingabe „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage"*) an die zuständigen Ministerien der deutschen Bundesstaaten herangetreten, in welcher er gerade auf die im Fluß befindliche Dezentralisation hinweist und daraus die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne in den betreffenden Bezirken ableitet. In den Leitsätzen,

*) Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage. Eine Eingabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Vandenhoeck u. Ruprecht. Göttingen 1906. Preis 1 Mk.

welche dieser Eingabe vorangestellt sind, wird auf die bevorstehende intensivere städtische Besiedlung in vielen bisher ländlichen oder kleinstädtischen Bezirken aufmerksam gemacht, und dann heißt es unter A IV weiter:

„Diese Entwicklung stellt naturgemäß der Tätigkeit der Behörden große und verantwortungsschwere, zugleich aber auch äußerst lohnende Aufgaben. In den eben genannten Bezirken sind die Bodenpreise noch niedrig, oft noch rein landwirtschaftliche; außerdem stellen diese Bezirke auch sonst in bezug auf die für sie zu erwartende starke Entwicklung gewissermaßen ein Neuland dar, auf dem nicht, wie in unseren Städten so vielfach, mit den Hindernissen der einmal vorhandenen Bebauung und den Widerständen mächtiger Interessentengruppen zu kämpfen ist. Diese Bezirke sind daher dazu berufen, die an und für sich an eine städtische Siedlung zu stellenden Ansprüche in bezug auf Gesundheit, Weiträumigkeit, Gartenmäßigkeit, Anschluß an die Natur, wirtschaftliche, ästhetische und dergleichen Gesichtspunkte in ganz andrem Maße zu verwirklichen, als dies in so vielen unsrer jetzigen Städte möglich ist."

Aber allerdings, eine Voraussetzung ist zu machen, wenn wir die Segnungen der Dezentralisation genießen wollen, nämlich daß wir sittliche Kraft genug besitzen, für die Dezentralisationsgegenden mit dem alten, verkehrten und — man darf wohl so sagen — im Tiefsten unsittlichen System der Stadterweiterung zu brechen und dort vielmehr eine Bodenpolitik zu treiben, die rücksichtslos keine Privatinteressen, sondern nur noch das Gemeinwohl kennt. Welche Maßregeln dazu notwendig sind, ergibt das hier vorangehende Kapitel. Und solche Bodenpolitik nicht erst, nachdem durch Anlegung von Verkehrsmitteln u. dgl. die Bodenpreise in die Höhe geschnellt sind und das Kind in den Brunnen gefallen ist, sondern gerade notwendigerweise schon vorher.

Geschieht das nicht, unterbleibt eine solche energische und rechtzeitige Bodenpolitik, so wird die Dezentralisation nur einen kleinen Teil ihrer Segnungen entfalten können. Sehr lehrreich sind in dieser Beziehung einige Mitteilungen aus dem Großherzogtum Baden von Prof. Fuchs in der „Zeitschrift für Wohnungswesen" vom 10. Mai 1906, auf Grund einer damals noch unveröffentlichten Arbeit eines Dr. Walli. In Baden herrscht bekanntlich eine sehr weitgehende Dezentralisation der Industrie, und von den industriellen Arbeitern wohnen $^7/_{10}$ aller männlichen und $^8/_{10}$ aller weiblichen in Orten unter 10000, zum großen Teile sogar unter 4000 Einwohnern; in Verbindung damit ist landwirtschaftlicher Nebenerwerb dieser Arbeiter sehr verbreitet. Neuerdings aber bürgert sich, nach den eben erwähnten Mitteilungen, die Mietkaserne auch in diesen kleinen Gemeinden stark ein, und die Bodenpreise schnellen in die Höhe. „Infolgedessen verlieren die Dörfer ihre Anziehungskraft,

da die Zuziehenden doch leben müssen wie in der Stadt . . . Das Steigen der Grundstückpreise auch in ländlichen Orten infolge des Entstehens von Mietkasernen wird nach der Ansicht von Walli," sagt Prof. Fuchs, „der ich mich vollkommen anschließe, eine weitere Dezentralisation der Industrie, die bisher die billigen Grundstückspreise und die vor allem infolge billigerer Miete niedrigen Arbeitslöhne auf das Land gezogen haben, hindern." „Die Arbeiterschaft" — sagt Walli — „zieht fort vom Lande in die Stadt, die Industrie zentralisiert sich, beide Bewegungen fördern sich gegenseitig — das ist die Gefahr, die das Aufkommen der Mietkaserne auf dem Lande uns bringt." Einige Abhilfe in dieser Richtung wird hoffentlich die bevorstehende neue badische Landesbauordnung bringen, aber es wäre verfehlt zu denken, daß eine Bauordnung mehr als etwas tun kann; was notwendig ist und allein Heil bringen kann, ist eine umfassende und kraftvolle Bodenpolitik überhaupt auch in solchen kleinen Orten.

Aber nicht nur zur *direkten* Schaffung ausgezeichneter Ansiedlungsverhältnisse für viele Millionen unsres Volkszuwachses kommt die *Dezentralisation* in Betracht, sondern sie ist auch *als indirektes Mittel zur Verbesserung der schon bestehenden Siedlungs- und Wohnungsverhältnisse* von größter Wichtigkeit. Die eben erwähnten Siedlungen, die auf dem durch die Dezentralisation zu erreichenden Neulande anzulegen wären, würden ja nicht auf dem Monde liegen, sondern an hundert Orten, an die man leicht gelangen kann, und zum großen Teile in unmittelbarer Nachbarschaft der großen Städte, also der Hauptstätten der privatkapitalistischen Bodenverteuerung und all ihres unsäglichen Unheils. Meint man denn aber, daß da dieses handgreiflich deutliche Gegenbeispiel, was auf einem nicht künstlich verteuerten Boden geschaffen werden kann, nicht auch eine kräftige Rückwirkung auf die bestehenden Städte, namentlich die großen Städte, ausüben würde? Teils indirekt durch Beeinflussung der ganzen Begriffe darüber, wie eine städtische Siedlung zu sein und was sie zu bieten hat, teils auch direkt durch Konkurrenz der neuen Viertel und Siedlungen mit den alten, namentlich auch mit Hilfe des Vorortverkehres. Kurz, auch diese Seite der Sache ist von großer Wichtigkeit.

So erstrecken sich die Wirkungen der Dezentralisation, indem diese uns „Neuland" mit billigem Boden u. dgl. erschließt, weithin. Im übrigen müssen wir bezüglich dessen, was eine vernünftige Siedlungspolitik erstreben muß und was in den Dezentralisationsgegenden auch großenteils erreicht werden kann, auf die vier Forderungen am Anfange des hier nächstvorangehenden Kapitels verweisen. Aber

auf einen im vorstehenden Kapitel nur flüchtig angedeuteten Gesichtspunkt sei doch hier noch etwas näher eingegangen, nämlich auf die Dezentralisation als politisches Ziel. Wir schreiben dieses Buch keiner politischen Partei zulieb oder zuleide, aber das müssen wir doch sagen, daß uns ein übertriebener politischer Radikalismus und vollends einer, der in Phrasen schwelgt und sich an Räsonieren nicht genug tun kann, zu wirklichen Taten aber unfähig ist, daß uns ein solcher Radikalismus ein politisch höchst unerfreuliches Gebilde zu sein scheint. Die gegenwärtige Zusammenballung großer Volksmassen in unsren großen Städten wirkt aber entschieden auf Erzeugung von übertriebenem politischen Radikalismus hin. Zwar ist die eine Hauptquelle des Radikalismus, unbefriedigende Lage und unberechtigte Unterdrückung, in den Großstädten wohl kaum stärker als in den kleineren Orten, aber die großstädtische Bevölkerung ist sensibler und wird durch die die Mißstände geißelnde politische Agitation auch stärker erreicht, wobei wir aber, um Mißverständnissen vorzubeugen, ausdrücklich betonen wollen, daß wir einen scharfen politischen Kampf gegen Mißstände für durchaus angemessen halten. Ferner ist der natürliche Einfluß von Personen, die sich durch hervorragende Tüchtigkeit auszeichnen und dadurch vorangekommen sind, in der Großstadt geringer als in kleineren Orten, wo jedermann sie kennt; die Autorität solcher Personen pflegt aber nicht zugunsten jenes übertriebenen Radikalismus in die Wagschale geworfen zu werden, den wir hier im Sinne haben. Weiter ist die großstädtische Bevölkerung naturgemäß dem Neuen mehr geneigt, am Alten hängenden Grundstimmungen der Seele aber weniger hold als die kleinerer Orte, wo sich die mannigfaltigen Erscheinungen des Lebens nicht so drängen. Endlich kommen in den großen Städten noch zwei wichtige Momente hinzu: der relative Mangel für die ärmeren Klassen an Gelegenheit zu direkt praktischer Betätigung im öffentlichen Leben, in der sich der übertriebene Radikalismus abschleifen könnte, und die seelische Veranlagung der großstädtischen Bevölkerung zu einer gewissen Überhebung.

Was das erstere Moment anlangt, so ist es zwar gewiß zweifelhaft, ob der Bedarf an Kräften der Selbstverwaltung jeder Art, z. B. an Armenpflegern, Vormündern, Stadtverordneten, Mitgliedern kommunaler Ausschüsse u. dgl. in den großen Städten relativ geringer ist als in den kleineren Orten. Aber in den kleineren Orten ist auch der Mann der ärmeren Klassen, wenn er nur solid und tüchtig ist, bekannt und geschätzt und hat schon deshalb viel mehr Anwartschaft auf ein derartiges Amt als in den großen, wo man entschieden viel mehr nach äußeren Merkmalen, und so vor allem nach der sozialen Stellung gehen

muß. Hierzu kommt, daß in den großen Städten infolge der Konzentrierung des Beamtentums, der Intelligenz, des Rentnertums usw. dort vermutlich der Bestand an geeigneten Kräften aus den oberen Klassen relativ viel bedeutender ist und daher die Angehörigen der ärmeren auch aus diesem Grunde zurückstehen müssen. Freilich werden wir, wenn wir uns den in der stärkeren Heranziehung der ärmeren Klassen zu öffentlichen Ämtern liegenden Vorteil der Dezentralisation zunutze machen wollen, gründlich mit dem törichten Systeme brechen müssen, wonach, in Norddeutschland wenigstens, Sozialdemokraten möglichst keine amtlichen Funktionen ausüben, ja nach einer neuesten preußischen Verfügung nicht einmal Turnunterricht erteilen dürfen.

Für das zweite Moment, die Neigung der Großstädter zu einer gewissen Überhebung, wollen wir nur eine Stelle aus einem Vortrage von Prof. Dietrich Schäfer-Heidelberg in der Vortragssammlung*) der Dresdner Gehestiftung über die Großstadt anführen. Schäfer weist dort auf das Selbstbewußtsein, auf das Überlegenheitsgefühl des Großstädters hin und auf die daraus entspringende Neigung zum oberflächlichen Urteilen, zum Witzeln und Spötteln. Dann fährt er fort (S. 278):

„Daß diese Neigungen und Begabungen für das politische Leben eine Ausrüstung von zweifelhaftem Werte sind, kann kaum bestritten werden. Sie verleiten nur zu sehr, Dinge ernstester Art nichts weniger als ernst zu behandeln. Sie verbreiten leicht in der Masse einen Geist selbstbewußter Überlegenheit, dem die tatsächliche Urteilsfähigkeit nicht entspricht, und erschweren es, Belehrung anzubringen, wo sie dringend nötig wäre. Sie machen es wahrer Sachkenntnis und gewissenhafter Prüfung schwer, zur Geltung zu gelangen und entmutigen dadurch die tiefer angelegten und gründlicheren Elemente. Nimmt man noch hinzu, daß das moderne Großstadttreiben zu äußerlicher Lebensauffassung, zu übertriebener Wertschätzung der materiellen Güter starke, nicht leicht zu paralysierende Antriebe enthält, so sind damit einige Hauptgefahren gekennzeichnet, die von dieser Seite her dem öffentlichen Leben drohen. . . . ."

Und zwei Seiten weiter heißt es dann:

„ . . . Die rasch zunehmenden Leistungen des Verkehrswesens berechtigen zu der Hoffnung, daß die großstädtischen Wohnungsverhältnisse sich den Formen ländlichen Lebens, das ja für den mit so reichem Natursinn ausgestatteten Deutschen eine so mächtige Anziehungskraft besitzt, wieder mehr anpassen können. Eine solche Entwicklung würde eine Quelle der Gesundung sein für so manches Kränkelnde im großstädtischen Leben. Sie könnte auch gar nicht anders als besänftigend wirken auf die unnatürlich gesteigerte politische Reizbarkeit des

*) Die Großstadt. Vorträge und Aufsätze zur Städteausstellung. Dresden, von Zahn & Jaensch, 1903.

auch in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten das bisherige außerordentliche Wachstum dieser Städte wohl fortsetzen, wenn nicht ganz besondre Umwälzungen und Reformen eintreten.

Im übrigen ist freilich nicht zu verkennen, daß nicht nur bei einer Anzahl der jetzigen großen Mittelstädte, sondern auch bei verschiedenen der jetzigen Großstädte für die nächste Zeit wenigstens das Wachstum sich im wesentlichen auf das jetzige Territorium konzentrieren und da dann allerdings recht bedeutend sein wird, da die Bodenpreise in diesen Orten noch nicht so hoch sind, der Vorortverkehr noch nicht entwickelt und der Auszug der Industrie noch nicht recht in Gang gekommen ist. Mit der Zeit aber, wenn die jetzige Entwicklung ungehemmt fortschreitet, werden diese Faktoren im allgemeinen auch dort in Wirksamkeit treten und das Wachstum dieser Orte in die gleichen Bahnen lenken wie bei dieser ganzen Gruppe.

3. Was die andren Städte, die jetzigen Landstädte, Kleinstädte und kleinen Mittelstädte angeht, wobei wir jedoch hier die in den Bannkreisen der jetzigen und künftigen Großstädte und großen Mittelstädte gelegenen Orte aus-, dagegen die künftigen Einverleibungen in die jetzigen Landstädte, Kleinstädte und kleinen Mittelstädte einschließen, so mag der Gruppe im ganzen auch kein so außerordentliches Wachstum in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten bevorstehen, aber ihre Bevölkerung ansehnlich vermehren wird sie doch jedenfalls — ganz unvorhergesehene Umstände natürlich vorbehalten. Vor allem aber werden infolge der sie begünstigenden Verschiebung in den Standorten der Industrie eine ganze Reihe einzelner Orte aus dieser Gruppe voraussichtlich ein sehr bedeutendes Wachstum erleben.

4. Ein ganz außerordentliches Wachstum ist dagegen für die in den Bannkreisen der jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte gelegenen Orte zu erwarten, und dabei ist noch zu bedenken, daß diese Bannkreise selber in fortgesetztem Wachsen begriffen sind. Auf diesen Bezirken liegt so recht eigentlich die Sonne der modernen Entwicklung. Die Industrie wandert in sie aus, die Bevölkerung der in der Mitte liegenden großen Städte sucht zu großen Bruchteilen ihren Wohnsitz in sie zu verlegen, die landwirtschaftliche Bevölkerung in ihnen hat die Neigung sich zu verdichten. Sie genießen gleichzeitig einen großen Teil der Vorzüge der Zentralisation wie der Dezentralisation, ohne von ihren Nachteilen auch nur entfernt so geplagt zu werden wie die großen Städte einerseits, die kleinen Städte andrerseits.

Sehr lehrreich für das Wachstum dieser Gegenden ist eine zahlenmäßige Feststellung, die wir an der Hand der schon früher in diesem Kapitel erwähnten Arbeit von Stadtbeirat Dr. Schott in Mannheim

über das Wachstum der deutschen Großstädte („Statistisches Jahrbuch deutscher Städte“, XI. Jahrg. 1903, S. 146) machen. Danach nahm von 1871 bis 1900 in 26 deutschen Großstädten die Zahl der Einwohner auf der Gemarkungsfläche von 1871 um 3756000 zu, auf der außerhalb dieser Gemarkungsfläche bis zu einem Umkreise von 10 km von den Mittelpunkten der betreffenden Städte aus gelegenen Fläche aber um nicht viel weniger, nämlich um 3230000! Und scheidet man Berlin von diesen 26 Städten aus, so stellt sich das Ergebnis für diese äußere Fläche noch relativ günstiger! —

In diesen Bannkreisen haben wir uns also darauf gefaßt zu machen, daß sich in raschem Verlaufe kleine, stille Dörfer zu Städtchen, kleine Städte zu großen, belebten Orten auswachsen, daß die Reichen sowohl wie die Armen in großen Scharen hier sich ansammeln werden.

Ein Teil dieses Wachstums werden sich freilich die in der Mitte liegenden großen Städte von Zeit zu Zeit durch Eingemeindungen aneignen, aber dieses Wachstum ist damit natürlich nicht erschöpft, und noch viel weniger das ganze hier erwachsende Problem.

Die Ergebnisse, zu denen wir vorstehend gekommen sind, sind ja gewiß keine überraschenden, aber sie sind doch vielleicht geeignet, die landläufigen Vorstellungen etwas zu korrigieren. Diese Vorstellungen sind im allgemeinen geradezu hypnotisiert von dem Wachstume der Großstädte. Gewiß, die jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte werden weiter wachsen, auch nach unsrer Anschauung. Aber wir dürfen zweierlei darüber nicht vergessen: einmal daß ein starkes und gesundes Wachstum aller Voraussicht nach auch zahllosen kleineren Orten bevorsteht und daß somit auch da außerordentlich wichtige Ansiedlungsaufgaben zu lösen sind; und zum andren und vor allem, daß das, was man gemeinhin das Wachstum der großen Städte nennt, zum guten Teile gar nicht deren eignes Wachstum ist, sondern das ihrer Bannkreise, von dem sie sich von Zeit zu Zeit durch Eingemeindungen erhebliche Stücke aneignen. Diese mächtige Entwicklung der Bannkreise der Großstädte und großen Mittelstädte wird aber aller Voraussicht nach auch in Zukunft vor sich gehen, ja wahrscheinlich da erst recht. Damit rückt aber die ganze Frage der Ansiedlungs- und Wohnungsreform der großen Städte von vornherein auf ein viel weiteres und, um es gleich zu sagen, viel hoffnungsreicheres Feld. Neuland tut sich auf und der Gedanke gewinnt festen Untergrund, daß die Reform der großen Städte zwar gewiß auch von innen heraus, in erster Linie aber von außen herein zu erstreben ist! —

11. Die Ziele der Dezentralisation.

Wie der göttliche Dulder Odysseus durch zehn Jahre herumirrte, ehe er zur süßen Heimat zurückkehrte, so haben auch wir nunmehr zehn Abschnitte durchmessen voller Fährlichkeiten und Mühen, ehe wir jetzt in diesem und dem folgenden Abschnitte zum Ziele kommen, und wir fürchten nur, daß der brave Leser, der uns bis hierher begleitet hat, unter den mancherlei statistischen und sonstigen Abenteuern keines so unterhaltsam und anziehend gefunden haben wird, daß er, wie weiland die Gefährten des göttlichen Dulders bei den Lotophagen, den Wunsch gehabt hätte, für immer dabei zu verweilen.

Aber nun strebt unser Kiel mächtig der Heimat zu, d. h. in diesem Falle dem Ende, um dessentwillen wir uns eigentlich doch die ganze Mühe in den vorstehenden Abschnitten gemacht haben. Denn selbstverständlich erörtern wir hier die Dezentralisation nicht als Selbstzweck, nicht aus kindlicher Freude am Hin- und Herschieben der Bevölkerung, sondern weil sie ein äußerst wichtiges Stück der gesamten inneren Politik und insbesondere, weil sie nach unsrer Anschauung ein Hauptmittel zur Lösung der städtischen Bodenfrage bildet. Wenn man aber dieses Mittel, dieses Stück innere Politik richtig anwenden will, so ist es unerläßlich, sich zuvor wenigstens einigermaßen klar darüber zu werden, wo nach dem Stande der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sonstigen Verhältnisse dieses Mittel überhaupt anwendbar erscheint, wie weit es voraussichtlich führt, was von ihm zu erhoffen und nicht zu erhoffen ist, welche Strömungen es tragen und fördern, welche dagegen es hindern u. dgl. m. Denn die bewußte Politik vermag doch nur ausnahmsweise die Verhältnisse willkürlich zu beherrschen; ihre Haupttriumphe feiert sie, indem sie klug die gegebenen Verhältnisse benutzt. Und insbesondere bei einem so gewaltigen, umfassenden und verwickelten Probleme wie der Dezentralisation wird es gelten, die Wasser nicht gegen den Strom treiben zu wollen, sondern klug ihr natürliches Gefälle und ihre natürliche Richtung zu benutzen. Deshalb haben wir denn auch in den vorstehenden Abschnitten mit soviel Mühe versucht, uns darüber klar zu werden, wohin, unter dem Gesichtspunkte der Dezentralisation gesehen, die sozusagen natürliche Entwicklung bei uns geht und welche Kräfte fördernd und hemmend in ihr wirksam sind. Und danach erst, jetzt erst können wir sagen, was unsrer Meinung nach auf Grund dieser Entwicklung und mit Hilfe eines bewußten Eingreifens in sie auf diesem ganzen Felde erreicht werden kann und erreicht werden sollte. Wir wollen uns dabei so kurz wie möglich fassen. Wenn die Pferde den Stall wittern, lieben sie keine Umwege mehr.

Was also kann mit Hilfe der Dezentralisation auf unsrem Gebiete erreicht werden oder mit andren Worten: welche Ziele hat die Dezentralisation auf unsrem Gebiete zu verfolgen?

Da bietet sich zunächst einmal der ganz allgemeine Gesichtspunkt der Verbesserung der Landeskultur dar. Hier kommt namentlich die Verteilung der Industrie auf die einzelnen Landschaften unsres Vaterlandes in Betracht. Wenn diese Verteilung, wie wir in Abschnitt 8 dargelegt haben, gegenwärtig die Neigung hat gleichmäßiger zu werden, und wenn dieser Vorgang, hoffentlich mehr und mehr gefördert durch bewußte Einwirkung, weiter fortschreitet, so ergibt sich eine unleugbare Verbesserung der Landeskultur. Die Überlastung einzelner besonders industrieller Gegenden mit Häusermassen, mit Rauch und Ruß, mit all dem hunderterlei Unangenehmen, was eine lebhafte Industrie- und Städteentwicklung mit sich bringt, wird, wenn nicht an sich, so doch in ihrer weiteren Steigerung abgemildert. In die bisher agrarischen Gegenden andrerseits kommt ein lebhafterer Verkehr, die Bodenschätze werden besser ausgenutzt, lohnender Absatz ist vor der Türe, die Bildung wird mannigfaltiger, der Gesichtskreis weiter u. dgl. m. Daß mit dem allen freilich auch mancherlei Gefahren verbunden sind, versteht sich von selbst.

Viel wichtiger für uns ist die Dezentralisation jedoch noch als Mittel zur Lösung der städtischen Bodenfrage, wobei wir unter „Stadt" alle Orte von 2000 und mehr Einwohnern verstehen wollen.

Wir sind wohl alle der Überzeugung, daß, wenn wir jetzt unsre Städte neu anzulegen hätten, auf einem Boden, der noch seine einfachen landwirtschaftlichen Preise hätte und auf dem wir nicht durch schon bestehende Bebauung und hundertfältige Widerstände mächtiger Interessentengruppen gehindert wären, — daß wir auf einem solchen Boden ganz andre, lichte, freundliche und zweckentsprechende Städte aufbauen würden, Städte voller Grün, Städte voller Schönheit, Heiterkeit und Gerechtigkeit, wie sie uns oft in den Stunden unsrer Sehnsucht vorschweben:

„Ach! jenes Land der Wonne,
Das seh' ich oft im Traum;
Doch, kommt die Morgensonne,
Zerfließt's wie eitel Schaum."

Nun, bis zu einem gewissen Grade wenigstens bietet uns die Dezentralisation die Möglichkeit, dieses Ziel der Sehnsucht zu erreichen. Wir haben im vorstehenden Abschnitte gesehen, daß schon infolge der

natürlichen Entwicklung aller Wahrscheinlichkeit nach ein großer Teil unsres zu erwartenden Volkszuwachses in einer Anzahl jetzt noch kleiner oder mittlerer Orte und weiter namentlich in den Bannkreisen der jetzigen Großstädte und großen Mittelstädte Platz finden wird; und bei einer energischen bewußten Pflege läßt sich dieser Vorgang natürlich noch ausdehnen. Dieses natürliche Feld der Dezentralisation ist aber bis zu einem gewissen, gar nicht geringen Grade ein Neuland im obigen Sinne. Die Bodenpreise dürften an vielen der in Betracht kommenden Orte jetzt noch sehr gering sein, und wo sie es nicht sind, werden sich doch in vielen Fällen Gegenden billiger und billigster Bodenpreise noch in solcher Nähe finden, daß die Stadterweiterung unschwer zum großen Teile auf sie gelenkt werden kann. Zum Belege verweisen wir nur auf unsre Feststellung oben S. 80—83 dieses Buches, wonach in großer Nähe selbst unsrer bedeutendsten Großstädte immer noch Striche sehr billiger Bodenpreise vorhanden waren. Außerdem läßt sich durch eine zielbewußte und kraftvolle Bodenpolitik natürlich auch sehr viel tun, um zu hoch geschraubte Preise wieder herunter zu bringen.

Ebenso haben wir in diesen Gegenden der Dezentralisation erst zu einem geringen Grade mit den Schwierigkeiten einer vorhandenen Bebauung und des Widerstandes mächtiger Interessengruppen zu rechnen.

Das Feld ist also frei — bis zu einem ziemlich hohen Grade wenigstens, und wir dürfen nur den Verstand haben es als frei zu erkennen und den Mut, es danach zu behandeln. Aber es scheint freilich, als ob wir noch kurzsichtiger und zaghafter seien im städtischen Ansiedlungswesen als unsre vielgescholtenen Väter und Vorväter; denn diese hatten wenigstens nicht die Erfahrung des rapiden städtischen Wachstums, die wir haben; für uns aber gibt es keine solche Entschuldigung. Das Feld ist also frei, wiederholen wir, und die Möglichkeit besteht, wenigstens bis zu einem ziemlich hohen Grade, in diesen Dezentralisationsgegenden die ungeheueren Vorteile für die dortige Ansiedlung zu verwirklichen, die auf Grund billigen Bodens usw. zu erlangen sind.

Welche Aussichten eröffnen sich damit! In den in Rede stehenden Dezentralisationsgegenden können sicher Millionen und Millionen unsres anwachsenden Volkstums unterkommen. Für diese Millionen können wir dort billige Wohnungen schaffen, denn diese Wohnungen können frei gehalten werden von den ungeheuerlichen Aufschlägen monopolähnlicher und privatkapitalistischer Verteuerung. Für diese Ansiedlungen von vielen Millionen können wir ausgedehnte Parks und Spielplätze, Gärten die Fülle, Fluten von Licht und Luft schaffen. Der

Arzt, der Hygieniker wird dort erst sein Genügen finden, denn dort erst, im Wiederanschluß an die Natur, wird der Kampf gegen die Tuberkulose, gegen den Alkoholismus, gegen die Nervenkrankheiten richtig möglich sein. In diesen Dezentralisationsgegenden werden wir auch so manches pädagogische Ideal erreichen können, das in unsren jetzigen eng gedrängten Städten unerfüllt bleiben muß: kleinere Schulhäuser statt der so vielfältig anzutreffenden Massenquartiere für Schulkinder, große Schulhöfe, Schulgärten u. dgl. Der Städtebaukünstler, der Verkehrstechniker, sie werden dort erst, wo sie von den tausend hemmenden Schranken des Bestehenden viel freier sind, ihr Können richtig zu entfalten vermögen. Suchst Du Städteschönheit, suchst Du Städtezweckmäßigkeit — hier ist ein Feld sie zu schaffen. Auch der Produzent, der Industrielle, der Handwerker werden ihr Teil erlangen, denn sie werden billigen Boden für ihre Betriebsstätten bekommen und werden es mit einer gesünderen und leistungsfähigeren Arbeiterschaft zu tun haben. Und nicht an letzter Stelle wird die Gerechtigkeit stehen, denn in diesen Dezentralisationsgegenden beginnt der Wertzuwachs des Bodens erst; es ist dort also möglich, ihn in großem Umfange und doch ohne wesentliche Härten für die Vertreter der Gesamtheit, für Staat und Gemeinde, aufzufangen.

Ist das nicht eine Fülle von Segnungen, welche die Dezentralisation über uns auszugießen vermag, und lohnt deshalb nicht der lange, mühevolle Nachweis in den vorangehenden Abschnitten dieses Kapitels, daß es sich hier um keine Träume, um keine Utopien handelt, sondern daß uns die natürliche Entwicklung so wie so in Gegenden — in jetzt noch kleinere Orte sowie in die Bannkreise der großen Städte — führt, wo derartiges durchaus möglich ist? —

Übrigens ist diese ganze Auffassung von den großen Aussichten, welche die Dezentralisation als Eröffnung von „Neuland“ bietet, keineswegs mehr eine rein private des Verfassers dieses Buches. Im September 1906 ist der Deutsche Verein für Wohnungsreform mit einer ausführlichen Eingabe „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage“*) an die zuständigen Ministerien der deutschen Bundesstaaten herangetreten, in welcher er gerade auf die im Fluß befindliche Dezentralisation hinweist und daraus die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne in den betreffenden Bezirken ableitet. In den Leitsätzen,

*) Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage. Eine Eingabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform. Vandenhoeck u. Ruprecht. Göttingen 1906. Preis 1 Mk.

welche dieser Eingabe vorangestellt sind, wird auf die bevorstehende intensivere städtische Besiedlung in vielen bisher ländlichen oder kleinstädtischen Bezirken aufmerksam gemacht, und dann heißt es unter A IV weiter:

„Diese Entwicklung stellt naturgemäß der Tätigkeit der Behörden große und verantwortungsschwere, zugleich aber auch äußerst lohnende Aufgaben. In den eben genannten Bezirken sind die Bodenpreise noch niedrig, oft noch rein landwirtschaftliche; außerdem stellen diese Bezirke auch sonst in bezug auf die für sie zu erwartende starke Entwicklung gewissermaßen ein Neuland dar, auf dem nicht, wie in unseren Städten so vielfach, mit den Hindernissen der einmal vorhandenen Bebauung und den Widerständen mächtiger Interessentengruppen zu kämpfen ist. Diese Bezirke sind daher dazu berufen, die an und für sich an eine städtische Siedlung zu stellenden Ansprüche in bezug auf Gesundheit, Weiträumigkeit, Gartenmäßigkeit, Anschluß an die Natur, wirtschaftliche, ästhetische und dergleichen Gesichtspunkte in ganz andrem Maße zu verwirklichen, als dies in so vielen unserer jetzigen Städte möglich ist."

Aber allerdings, eine Voraussetzung ist zu machen, wenn wir die Segnungen der Dezentralisation genießen wollen, nämlich daß wir sittliche Kraft genug besitzen, für die Dezentralisationsgegenden mit dem alten, verkehrten und — man darf wohl so sagen — im Tiefsten unsittlichen System der Stadterweiterung zu brechen und dort vielmehr eine Bodenpolitik zu treiben, die rücksichtslos keine Privatinteressen, sondern nur noch das Gemeinwohl kennt. Welche Maßregeln dazu notwendig sind, ergibt das hier vorangehende Kapitel. Und solche Bodenpolitik nicht erst, nachdem durch Anlegung von Verkehrsmitteln u. dgl. die Bodenpreise in die Höhe geschnellt sind und das Kind in den Brunnen gefallen ist, sondern gerade notwendigerweise schon vorher.

Geschieht das nicht, unterbleibt eine solche energische und rechtzeitige Bodenpolitik, so wird die Dezentralisation nur einen kleinen Teil ihrer Segnungen entfalten können. Sehr lehrreich sind in dieser Beziehung einige Mitteilungen aus dem Großherzogtum Baden von Prof. Fuchs in der „Zeitschrift für Wohnungswesen" vom 10. Mai 1906, auf Grund einer damals noch unveröffentlichten Arbeit eines Dr. Walli. In Baden herrscht bekanntlich eine sehr weitgehende Dezentralisation der Industrie, und von den industriellen Arbeitern wohnen $^7/_{10}$ aller männlichen und $^8/_{10}$ aller weiblichen in Orten unter 10000, zum großen Teile sogar unter 4000 Einwohnern; in Verbindung damit ist landwirtschaftlicher Nebenerwerb dieser Arbeiter sehr verbreitet. Neuerdings aber bürgert sich, nach den eben erwähnten Mitteilungen, die Mietkaserne auch in diesen kleinen Gemeinden stark ein, und die Bodenpreise schnellen in die Höhe. „Infolgedessen verlieren die Dörfer ihre Anziehungskraft,

da die Zuziehenden doch leben müssen wie in der Stadt ... Das Steigen der Grundstückpreise auch in ländlichen Orten infolge des Entstehens von Mietkasernen wird nach der Ansicht von Walli," sagt Prof. Fuchs, „der ich mich vollkommen anschließe, eine weitere Dezentralisation der Industrie, die bisher die billigen Grundstückspreise und die vor allem infolge billigerer Miete niedrigen Arbeitslöhne auf das Land gezogen haben, hindern." „Die Arbeiterschaft" — sagt Walli — „zieht fort vom Lande in die Stadt, die Industrie zentralisiert sich, beide Bewegungen fördern sich gegenseitig — das ist die Gefahr, die das Aufkommen der Mietkaserne auf dem Lande uns bringt." Einige Abhilfe in dieser Richtung wird hoffentlich die bevorstehende neue badische Landesbauordnung bringen, aber es wäre verfehlt zu denken, daß eine Bauordnung mehr als etwas tun kann; was notwendig ist und allein Heil bringen kann, ist eine umfassende und kraftvolle Bodenpolitik überhaupt auch in solchen kleinen Orten.

Aber nicht nur zur direkten Schaffung ausgezeichneter Ansiedlungsverhältnisse für viele Millionen unsres Volkszuwachses kommt die Dezentralisation in Betracht, sondern sie ist auch als indirektes Mittel zur Verbesserung der schon bestehenden Siedlungs- und Wohnungsverhältnisse von größter Wichtigkeit. Die eben erwähnten Siedlungen, die auf dem durch die Dezentralisation zu erreichenden Neulande anzulegen wären, würden ja nicht auf dem Monde liegen, sondern an hundert Orten, an die man leicht gelangen kann, und zum großen Teile in unmittelbarer Nachbarschaft der großen Städte, also der Hauptstätten der privatkapitalistischen Bodenverteuerung und all ihres unsäglichen Unheils. Meint man denn aber, daß da dieses handgreiflich deutliche Gegenbeispiel, was auf einem nicht künstlich verteuerten Boden geschaffen werden kann, nicht auch eine kräftige Rückwirkung auf die bestehenden Städte, namentlich die großen Städte, ausüben würde? Teils indirekt durch Beeinflussung der ganzen Begriffe darüber, wie eine städtische Siedlung zu sein und was sie zu bieten hat, teils auch direkt durch Konkurrenz der neuen Viertel und Siedlungen mit den alten, namentlich auch mit Hilfe des Vorortverkehres. Kurz, auch diese Seite der Sache ist von großer Wichtigkeit.

So erstrecken sich die Wirkungen der Dezentralisation, indem diese uns „Neuland" mit billigem Boden u. dgl. erschließt, weithin. Im übrigen müssen wir bezüglich dessen, was eine vernünftige Siedlungspolitik erstreben muß und was in den Dezentralisationsgegenden auch großenteils erreicht werden kann, auf die vier Forderungen am Anfange des hier nächstvorangehenden Kapitels verweisen. Aber

[illegible] „Neue Aufgaben in der Wohnungs- und Ansiedlungsfrage“ S. 10.

12. Die Pflege der Dezentralisation.

Was läßt sich denn nun aber praktisch zur Förderung der Dezentralisation — Dezentralisation im Sinne der in Abschnitt 1 gegebenen Begriffsbestimmung — tun? Das ist die große Frage, die wir uns nun zum Schlusse noch zuwenden müssen. Direkter Zwang und die Mittel des alten Polizeistaates können selbstverständlich nicht mehr in Frage kommen, um die Ansiedlung zu lenken; es kann sich nur darum handeln, auf die Umstände, von denen die an sich freie Entschließung der Menschen darüber, wo sie leben und arbeiten wollen, abhängt, im Sinne der Dezentralisation einzuwirken. Aber auch dies hat natürlich seine Grenzen. Auch der begeistertste Anhänger der Dezentralisation wird z. B. nicht verlangen, daß um dieser willen etwa Berlin eines großen Teiles seiner Eisenbahnverbindungen beraubt, oder daß die Zentralbehörden samt und sonders aus den Großstädten entfernt werden sollten u. dgl. m. Die Dezentralisation ist immer nur ein Gesichtspunkt unter vielen, und wirtschaftliche, politische, finanzielle und andre Rücksichten ziehen ihr sehr natürliche Grenzen. Aber das jetzt

andrerseits doch auch fest, daß wir immerhin recht viel zur Förderung oder Hemmung der Dezentralisation tun können. Nur wird man dabei unterscheiden müssen. Es gibt eine Menge von Maßregeln, die zwar gewiß für die Dezentralisation von Bedeutung, nicht selten sogar von großer Bedeutung sind, bei denen dieser Gesichtspunkt aber doch nur eine mäßige Rolle spielen kann und andre Rücksichten ganz im Vordergrunde stehen, so z. B. bei der Zollpolitik, bei der Frage der Arbeiterorganisationen, vielen Maßregeln der Agrarpolitik u. dgl. m. Überhaupt wird es wohl nicht leicht einen wichtigeren Vorgang in der inneren Politik geben, der nicht irgendwie wenigstens seine Wirkungen auch auf Konzentration oder Dezentralisation in der Ansiedlung ausstrahlte; und doch können wir ihn in zahllosen Fällen selbstverständlich nicht nach diesen Wirkungen in erster Linie beurteilen und behandeln. Bei dieser großen Fülle von Maßregeln, die zwar auf die Dezentralisation einwirken, bei denen aber doch andre Rücksichten weitaus zu überwiegen haben, können wir zur Pflege der Dezentralisation nur verlangen, daß dieser Gesichtspunkt, soweit möglich, mit beachtet und berücksichtigt wird. Das aber können wir auch wirklich verlangen. Wie die Ansiedlungspolitik bei uns überhaupt im argen liegt, so ist es wohl auch kaum zu viel gesagt, wenn wir behaupten, daß die Rückwirkung der einzelnen Maßregeln des Staates, der Kommunalkörper, der Gesellschaft, der wirtschaftlichen Organisationen usw. auf die Verteilung der Bevölkerung bei uns bisher noch viel, viel zu wenig berücksichtigt wird. Statt dessen sollte sich die Förderung der Dezentralisation wie der berühmte rote Faden durch alle Vorgänge unsrer inneren Entwicklung hindurchziehen, und es wird eine wichtige Aufgabe der Wohnungs- und Ansiedlungsreformer sein darauf hinzuwirken, daß dies immer mehr geschieht. Deshalb ist auch der Vorschlag gar nicht übel, den Friedrich Naumann in der neuen Auflage seiner „Neudeutschen Wirtschaftspolitik" (Buchverlag der „Hilfe", 1906) macht, es möchten die Gemeindevertretungen der kleinen Provinzialstädte alljährlich zu einem Berichte darüber angehalten werden, wieviel Leute in ihrer Gemeinde abgewandert seien, wohin, welche gewerblichen Betriebe sich in der Gemeinde anlegen ließen, was man tun könne, um die Abwandernden der Gegend zu erhalten u. dgl. m.

Im Gegensatz zu dieser ersten, natürlich vielmal größeren Gruppe von Maßregeln gibt es nun aber offensichtlich noch eine zweite. Das sind Maßregeln von Bedeutung, teilweise sogar sehr großer Bedeutung für die Dezentralisation, bei denen — und das ist das eigentlich Wichtige — die Rücksicht auf Förderung dieser letzteren immerhin eine recht beträchtliche, nicht selten sogar die ausschlaggebende Rolle zu spielen

vermag, also Maßregeln, die wir mehr oder minder auch um der Dezentralisation willen anstreben können. Natürlich läßt sich zwischen der ersten und dieser zweiten Gruppe keine scharfe Grenze ziehen. Auch können wir, wenn wir nachstehend die letztere etwas näher besprechen, durchaus nicht vollständig sein; bloße Unterlassungen zugunsten der Dezentralisation lassen wir ohnehin ganz weg; doch dürfte nachstehend immerhin ein großer Teil der wichtigeren Maßregeln der zweiten Gruppe aufgeführt sein.

Wenn wir nun im einzelnen zu dieser übergehen, so halten wir uns im großen und ganzen an das schon in Abschnitt 10 benutzte Schema der hauptsächlichsten Umstände, welche die örtliche Ansiedlung der Menschen bei uns nach Ortsgrößenklassen bestimmen, und fragen der Reihe nach, welche Maßregeln vielleicht geeignet wären, diese Umstände zugunsten der Dezentralisation zu beeinflussen. Auf diese Weise erlangen wir auch wenigstens eine gewisse Bürgschaft für Vollständigkeit. Dabei besprechen wir zunächst die Maßregeln, die für die Dezentralisation überhaupt in Betracht kommen, einerlei, ob die Orte, nach welchen die Volksmengen gelenkt werden sollen, inner- oder außerhalb der Bannkreise der großen Städte liegen.

Übrigens sind mit Anwendung dieses Schemas dann auch ohne weiteres, zum Teile wenigstens, die Maßregeln erledigt, die zur Förderung der landschaftlichen Dezentralisation der Bevölkerung — also der Dezentralisation in einem Sinne, in dem wir das Wort hier im allgemeinen nicht gebrauchen — etwa zu ergreifen wären; denn die zur Förderung der kleineren Orte dienenden Maßregeln werden zum guten Teile in solchen bestehen müssen, die den bisher städtisch und gewerblich weniger entwickelten Landschaften gewisse Entwicklungsbedingungen, z. B. im Verkehrs- und im Bildungswesen, verschaffen, die in den andren schon vorhanden sind.

An diese Erörterung der Dezentralisationsmaßregeln im allgemeinen aber ist noch eine weitere anzuschließen betreffend die Bannkreise der großen Städte im speziellen, denn hier nimmt die Dezentralisation eine besondere Gestalt an und erfordert eine Anzahl weiterer, besonderer Maßregeln.

Endlich bemerken wir noch, daß wir im folgenden in diesem ganzen Abschnitte verstehen unter „Großstädten" Städte über 100000 Einwohner, unter „großen Mittelstädten" Orte von 50- bis 100000 Einwohnern und unter „großen Städten" alle Orte über 50000 Einwohner, ferner unter „Dezentralisationsorten" solche Orte, nach denen die Bevölkerung gelenkt wird, und nicht etwa diejenigen, von denen sie abgelenkt werden soll. Und schließlich machen

wir noch darauf aufmerksam, daß wir bei der Erörterung der Pflege der Dezentralisation in diesem Abschnitt als Zielpunkte der Ansiedlung im allgemeinen doch immerhin in erster Linie Städte — Orte über 2000 Einwohner — im Auge haben und erst in zweiter Linie das platte Land.

Wenn wir nun also im Anschlusse an die für die Ansiedlung in Dezentralisationsorten, einerlei ob inner- oder außerhalb der Bannkreise der großen Städte, bestimmenden Umstände die etwa möglichen Maßregeln ganz kurz durchgehen, so steht natürlich, wie oben in Abschnitt 10, voran der Hauptberuf. Prüfen wir seine einzelnen Abteilungen! Bei der Abteilung A — Landwirtschaft usw. — wird zwar eine verständige Agrarpolitik durch Beförderung der Intensität des Landbaues und der Umwandlung großer Güter in kleinere sehr Wichtiges zur Dezentralisation beizutragen vermögen; aber wir können das doch kaum unter die Maßregeln der Dezentralisation in unsrem Sinne hier rechnen, da andre Gesichtspunkte ganz überwiegen. Wichtige Maßregeln zur Förderung der Dezentralisation fallen dagegen in unsren Rahmen bei der Abteilung B: Industrie im weiteren Sinne. Zunächst wird man von einem großen Teile der zur Entwicklung von Industrie und Handel in den bisher gewerblich weniger vorangeschrittenen Landschaften, namentlich dem preußischen Osten, bestimmten Maßnahmen sagen dürfen, daß sie zugleich in beträchtlichem Grade der Dezentralisation, der Ansiedlung in unserm Sinne hier, dienen und daß man auch bewußt hierauf teils schon hinstrebt, teils mit der Zeit doch wenigstens dabei hinstreben kann und hinstreben sollte. Es ist uns natürlich völlig unmöglich, diese Politik hier im einzelnen durchzugehen, wir weisen nur schnell auf einige besonders große Unternehmungen in dieser Richtung hin. So ist die Danziger Technische Hochschule vor einigen Jahren mit der ausgesprochenen Absicht gegründet worden, zur industriellen Belebung des Ostens beizutragen; so wird der Rhein-Weserkanal zum Teil deshalb gebaut, um „die großen, in den Kohlenrevieren zusammengedrängten Industriebezirke zu entlasten"; und in der gleichen Richtung liegen, darf man wohl sagen, auch die Schaffung des Dortmund-Emskanals und der Ausbau des Emdener Hafens. Im Interesse der Dezentralisation liegt es unseres Erachtens, daß diese ganze Politik nach Kräften fortgesetzt und ausgebaut wird.

An die Seite tritt den eben genannten Maßregeln als überaus wichtig die schon oben in Abschnitt 8 dargelegte stärkere Entwicklung des Verkehrswesens in den bisher dünner bevölkerten und gewerblich weniger entwickelten Landesteilen durch Nebenbahnen, Kleinbahnen, Verbesserung der Posteinrichtungen, Fernsprecher, Automobil, Fahr-

rad usw. usw. Durch diese Dinge vermögen die kleinen Orte in wichtigen Beziehungen wenigstens eines Teils der Vorzüge der großen teilhaftig zu werden. Diese Dinge bilden also sehr wichtige Hilfsmittel der Dezentralisation und sollten von allen Anhängern dieser letzteren dementsprechend befördert und behandelt werden. Insbesondere sind sie aber natürlich für die Entwicklung von Industrie und Handel in den kleineren Orten wichtig. Was vermag wohl in dieser Richtung schon eine einzige Kleinbahn oder eine Telephonanlage für das Land oder einige abgelegene kleine Städte!

Wir kommen weiter zu einer Maßregel, an die nur selten gedacht wird. Industrielle Anlagen in kleinen Orten haben öfters mit Schwierigkeiten in der Abführung der Abwässer zu kämpfen; dafür sind nicht selten größere Einrichtungen notwendig, welche natürlich leicht die verfügbaren Mittel des einzelnen Industriellen übersteigen werden und für die das Eintreten andrer Stellen notwendig ist. So gibt z. B. die Königl. Sächsische Landeskultur-Rentenbank Kapitalien auch „zur Ausführung oder zum Umbaue einer im öffentlichen Interesse nötigen Anlage zu Entwässerung eines Ortes oder von Teilen eines Ortes" (Gesetz vom 1. 6. 1872), und wir nehmen an, daß damit öfters auch solche im Interesse der industriellen Entfaltung notwendigen Entwässerungsanlagen gemeint sind.

Es kommen weiter in Betracht zur industriellen Hebung kleinerer Orte Gewährung von Steuerfreiheiten an Industriebetriebe, die sich dort ansiedeln, unentgeltliche oder besonders billige Überlassung von geeignetem Baugelände durch die Gemeinde usw.

Von ganz direktem förderndem Einflusse auf die industrielle Entwicklung kleinerer Orte kann ferner die Haltung der Behörden in der Ausübung ihrer polizeilichen Gewalt werden. Einerseits werden die Behörden gut tun, auf die Industriebetriebe in den großen Städten ein scharfes Auge zu haben und dort auf die Anforderungen zur Verhütung von Gesundheitsschädigungen und Belästigungen der Nachbarschaft besonders genau zu achten. Natürlich liegt es uns ganz fern, auch nur irgendwie einem System der Schikanierung von Industriebetrieben in den großen Städten das Wort zu reden; aber auf der andren Seite sehen wir, vorbehaltlich der Würdigung des einzelnen Falles, auch keinen Grund ein, durch besondere Milde das Verbleiben oder die Neugründung von Industriebetrieben an Stellen möglich zu machen, wo sie, wie so oft in den Großstädten, in Rücksicht auf die Nachbarschaft nun einmal keinen recht geeigneten Standort haben. Natürlich aber würde eine derartige Einwirkung der Behörden, die übrigens wohl jetzt schon zum Teil geübt wird, stark zugunsten der industriellen Entfaltung der

kleineren Orte, in welche die die Großstädte verlassenden Industriebetriebe jedenfalls vorwiegend wandern würden, wirken. Auf der andren Seite herrscht in den kleineren Orten jetzt öfters noch ein starker Widerstand gegen Industrieniederlassungen, namentlich weil man den Arbeiterzuzug und die daraus entspringenden Steuerlasten fürchtet. Da wird es nun im Interesse der Dezentralisation die Aufgabe der höheren Behörden sein darauf hinzuwirken, daß dieser Widerstand gebrochen, daß diese Hindernisse der industriellen Entwicklung der kleineren Orte beseitigt werden.

So ließe sich gewiß noch manches zur Förderung der örtlichen Dezentralisation der Industrie anführen; wir wollen jedoch hier nur noch auf zwei uns besonders wichtig erscheinende Gesichtspunkte aufmerksam machen. Einmal kann mit der Zeit für die hier in Rede stehende industrielle Dezentralisation die Politik der industriellen Kartelle und Syndikate von entscheidender Bedeutung werden. Professor Waentig*) z. B. hält es für möglich, daß in den Vereinigten Staaten von Nordamerika für die starke Verlegung von Industriebetrieben aus den großen Städten weg in der Periode 1890—1900 die Wirksamkeit der Trusts dort entscheidend gewesen sei. Bei dem immer stärkeren Einflusse auf die ganze Regelung der Produktion, welchen auch bei uns diese industriellen Vereinigungen gewinnen, ist es nicht ausgeschlossen, daß ihre Haltung für die Frage des Standortes eines großen Teiles unsrer Industriebetriebe eines Tages maßgebend wird.

Von ähnlicher Wichtigkeit, wenn auch kaum so großer, kann auch die Haltung der Arbeiterorganisationen der industriellen Dezentralisationsfrage gegenüber werden.

Endlich aber möchten wir hier noch einen Gedanken ernsthafter Beachtung empfehlen, für den schon die Deutsche Gartenstadtgesellschaft in ihrer von Herrn Bernhard Kampffmeyer verfaßten trefflichen Flugschrift „Der Zug der Industrie aufs Land“**) lebhaft eingetreten ist: die Gründung von Genossenschaften von Industriellen zum Zwecke der gemeinsamen Verlegung ihrer Unternehmungen aus der Großstadt weg bzw. gemeinsamer Gründung gleich außerhalb. In der Tat scheint uns dieser Gedanke sehr fruchtbar zu sein. Daß das Land oder kleine Orte für eine Anzahl Unternehmungen ein günstigerer Standort ist als unsre jetzigen großen Städte, glauben wir in Abschnitt 9 nachgewiesen zu haben; ebenso, daß schon jetzt viele größere Industrieunternehmungen

---

*) Die Großstadt, Vorträge und Aufsätze, herausgegeben von der Gehe-Stiftung, Dresden, v. Zahn & Jaensch, 1903. S. 161/2.

**) Zu beziehen durch die Geschäftsstelle der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft, Berlin-Schlachtensee, Seestraße 85. Preis 10 Pfg.

sich von den großen Städten wegziehen. Aber für den **einzelnen** Unternehmer bietet das naturgemäß große Schwierigkeiten, solange es sich nicht um sehr große Unternehmungen handelt. Wieviel leichter und günstiger ließe sich die Sache da bewerkstelligen, wenn sich die Unternehmer zu ihrer Durchführung genossenschaftlich zusammentäten! Schon das Land draußen wäre billiger zu erhalten, da man es in den meisten Fällen in großen Komplexen wohlfeiler bekäme als in kleineren Stücken. Zufahrtsstraßen, Anlegung von Güterverladungseinrichtungen, Gleisanschluß usw. usw., alles käme billiger, da es sich auf viel mehr Teilnehmer verteilte. Die mehrfach erwähnten Vorteile einer gewissen Zusammenhäufung industrieller Betriebe ließen sich wenigstens zum Teil erreichen, die Arbeiter würden vermutlich leichter mit hinausziehen, Bau- und Hypothekenkredit wäre leichter zu erhalten u. dgl. m. Kurz, wir sehen keinen Grund ein, warum solche **industrielle Siedlungsgenossenschaften**, wie wir sie nennen möchten, nicht gedeihen sollten. Im Gegenteil: sie gewinnen vielleicht mit der Zeit noch eine große Bedeutung für die Dezentralisation, und es ist nicht unmöglich, daß sie speziell für die kleineren Unternehmer noch einmal ein Haupthebel werden, um sich von dem Druck der großstädtischen Bodenteuerung zu befreien. Jedenfalls verdient aber der Gedanke solcher industrieller Siedlungsgenossenschaften noch insofern die ganz besondere Beachtung aller Freunde der Dezentralisation, als sie ein gewichtiges Mittel der Selbsthilfe auf **diesem** Gebiete darstellen. Wir müssen damit rechnen, daß jede größere Dezentralisationsbewegung bei der Menge bestehender Interessen, die sie verletzt, auf den erbitterten Widerstand zahlloser mächtiger Stellen stößt. Da ist jedes auch nur einigermaßen wirksame Stück Dezentralisation, das die Freunde dieser auf dem Wege der Selbsthilfe durchführen können, doppelt schätzbar. Natürlich wären solche Unternehmungen, soweit irgend möglich, den modernen Gedanken entsprechend auf der Grundlage des **dauernden** gemeinsamen Bodenbesitzes (Erbbaurecht usw.!) zu errichten und müßten bezüglich der Ansiedlung der Arbeiter sich von jeder Art von Unfreiheit völlig fernhalten.

Wir gehen über zur **Abteilung C** der Berufsstatistik: **Handel und Verkehr.** Wie weit es hier gelingt, eine gewisse Dezentralisation herbeizuführen, wird großenteils von dem Maße abhängen, in welchem sich die Dezentralisation bei den übrigen großen Berufsabteilungen durchführen läßt. Die Dezentralisation bei diesen ist zugleich das wirksamste Dezentralisationsmittel für die Abteilung C. Tritt eine Ablenkung des Bevölkerungsstromes überhaupt zugunsten der kleineren Orte ein, so muß natürlich vor allem der Kleinhandel folgen, aber ebenso auch die Verkehrseinrichtungen der Post, der Eisenbahn und

sonstiger Verkehrsunternehmungen und natürlich auch die Gast- und Wirtshäuser. Abgesehen hiervon, gibt es wohl kein wirksameres Mittel zur Dezentralisation bei der Abteilung C, als kräftigen Ausbau der Verkehrseinrichtungen nach und in den kleinen Orten; denn diese Einrichtungen sind natürlich geradezu die Lebensluft des Verkehrs nicht nur, sondern auch des Handels. Auf der andren Seite freilich führen gerade verbesserte Verkehrseinrichtungen für die kleinen Orte oft dazu, einen Teil des Handelsverkehrs usw., der sich bisher dort abspielte, in die großen Städte zu ziehen, und es ist fraglich, ob dieser zweite Einfluß den ersten nicht öfters überwiegt. Endlich ist für die Dezentralisation in dieser Abteilung von Wichtigkeit auch die immer zunehmende Gründung und Entfaltung neuer Sommerfrischen, Badeorte u. dgl., denn dadurch wird eine Dezentralisation des nach der letzten Berufsstatistik immerhin annähernd eine Million zählenden Heeres der zur „Beherbergung und Erquickung" gehörenden Personen herbeigeführt und darüber hinaus noch eine wirtschaftliche Stärkung zahlloser kleinerer Orte überhaupt erzielt.

Die Abteilung D lassen wir auch hier als zu unbedeutend weg.

Bei der Abteilung E: — „Militär-, Hof-, bürgerlicher und kirchlicher Dienst, auch sogenannte freie Berufsarten" — kommt ernstlich in Betracht, ob nicht im Interesse der Dezentralisation der Ansiedlung auf eine stärkere Berücksichtigung der kleineren Orte als Sitz von Behörden, Garnisonen, Erziehungsanstalten u. dgl. planmäßig hingearbeitet werden sollte. Jedenfalls ist dies ein Gesichtspunkt, der immerhin auch gegenüber den dienstlichen Rücksichten noch Beachtung verdient.

Bei der Abteilung F: — „Ohne Beruf und Berufsangabe" — ist schon rein zahlenmäßig weitaus die wichtigste Gruppe die der Rentner und Pensionäre. Um diese nach Möglichkeit in die kleineren Orte zu ziehen, wird es vor allem gelten, die allgemeinen Lebensverhältnisse in diesen Orten so angenehm und vorteilhaft wie möglich zu gestalten. Da wir hierauf sogleich unten sowieso näher eingehen, können wir uns hier eine besondre Erörterung sparen. Die andren Angehörigen der Abteilung F setzen sich zum allergrößten Teile zusammen aus nicht in ihrer Familie lebenden Schülern u. dgl., und ferner aus den Insassen von Armenhäusern, Siechenhäusern, Irrenanstalten, Strafanstalten usw. Hier erhebt sich, wie schon eben oben bei Abteilung E, die Frage, ob es nicht im Interesse der Dezentralisation möglich wäre, für diese Anstalten sowie auch für die Bildungsanstalten, von denen natürlich der Aufenthaltsort der Schüler abhängt, in stärkerem Maße als bisher kleinere Orte als Sitz zu wählen.

Aber nicht nur an den Hauptberuf, auch an den Nebenberuf

und Nebenerwerb lassen sich Maßregeln anknüpfen, welche die Dezentralisation fördern. Wir haben in den früheren Abschnitten gesehen, daß unter den Nebenberufsfällen die landwirtschaftliche Tätigkeit eine sehr hervorragende Rolle spielt. Da müßte es doch, sollte man denken, möglich sein, gerade in den kleineren Orten, wo das Land noch billig ist und der einzelne nicht so weit hat hinaus ins Freie, diese immerhin recht wichtige Ernährungsquelle reichlicher fließen zu machen. Dazu gehörte vor allem eine planmäßige Bereitstellung kleiner Landlose um die kleineren Orte herum, namentlich pachtweise, zur nebenberuflichen Bewirtschaftung durch städtische Familien; übrigens wäre auch in den großen Städten und ebenso auf dem Lande eine derartige Maßregel gewiß oft sehr angebracht und ein Mittel zur Verhütung des übermäßigen Abströmens der Arbeitskräfte von diesem letzteren. Aber es scheint, daß an zahlreichen Stellen in Deutschland die Geschlossenheit des Grundbesitzes die Erlangung solcher kleinen Parzellen unmöglich macht, und es würde also im Interesse der Dezentralisation liegen, wenigstens in der unmittelbaren Nachbarschaft der Städte diese Geschlossenheit irgendwie zu beseitigen. Aber natürlich wäre mit einer solchen rein negativen Maßregel noch längst nicht alles getan. Unseres Erachtens sollten sich die Kommunalkörper, vor allem die Gemeinden, dieser Sache kräftig annehmen. Schon ein Vorgehen, wie es in dem letzten Kapitel dieses Buches dargelegt ist, wäre sehr gut; aber in den kleineren Orten, von denen wir hier ja reden, könnten unseres Erachtens die Gemeinden usw. noch erheblich weiter gehen. Sie sollten größere Grundflächen in möglichster Nähe der bebauten Quartiere erwerben und aus ihnen nicht nur Kleingärten von einigen hundert Quadratmetern, sondern auch kleine Landlose von etwa $^1/_2$ Morgen Größe gegen mäßige Pacht zur Verfügung stellen. Eine günstige Wirkung auf die Erwerbsverhältnisse und die Bevölkerungsentwicklung des betreffenden Ortes bliebe gewiß nicht aus. Freilich kann ja auch ein solcher landwirtschaftlicher kleiner Nebenbetrieb seine Schattenseiten haben: gar zu große Unrentabilität, Überanstrengung der betreffenden Familien usw., doch muß es der Beurteilung im Einzelfalle überlassen bleiben, ob diese so stark sind, daß man besser auf die ganze Einrichtung verzichtet, und es bleibt dann immerhin noch die Aufgabe übrig, wenigstens für Kleingärten im Sinne des letzten Kapitels hier zu sorgen.

Endlich kommt noch in Betracht, daß für eine nicht geringe Zahl von Personen ihr Einkommen ganz oder teilweise aus Unterstützungen fließt. Die Frage der Armenhäuser, Siechenhäuser, Irrenanstalten usw. in kleinen Orten haben wir schon oben berührt; aber es handelt sich ja zum guten Teile auch um die außerhalb solcher Anstalten lebenden

Unterstützungsempfänger aller Art, und da erhebt sich die Frage, ob sich etwas Vernünftiges tun läßt, um den jetzigen starken Zuzug von Unterstützungsbedürftigen zu den großen Städten, der ja schließlich auch deren Armen- und Siechenhäuser u. dgl. füllt, von ihnen fernzuhalten. Bis zu einem gewissen Grade erörtern wir diese Frage weiter unten mit bei den Auseinandersetzungen über die Bannkreise der großen Städte. Hier sei nur darauf hingewiesen, daß in diesem Betracht die Dezentralisation eng zusammenhängt mit der Reform unsres Armen- und Wohltätigkeitswesens. Wenn es mit der Zeit einmal dahin kommen sollte, daß die Armenlasten von den Gemeinden, wenigstens von den kleineren, auf größere Verbände übernommen, daß auch unsre Wohltätigkeit soviel irgend möglich entsprechend umorganisiert würde und daß in Zusammenhang mit alledem außerhalb der großen Städte eine wesentlich zweckmäßigere, durchgreifendere und reichlichere Versorgung der Unterstützungsbedürftigen einträte, — wenn also das alles geschähe, so wäre damit jedenfalls auch ein wichtiges Stück Dezentralisation geleistet und der Zudrang der Unterstützungsbedürftigen zu den großen Städten abgeschwächt.

Aber die materiellen Umstände, welche die Ansiedlung bestimmen, erschöpfen sich nicht in den Faktoren des Einkommensbezuges: auch die Frage, welche Vorteile ein Ort für den Verbrauch, für den Konsum bietet, ist von Wichtigkeit. Orte mit billigen Lebensverhältnissen werden unter sonst gleichen Umständen von der Bevölkerung mehr aufgesucht werden als teure Orte. Und da ergibt sich für die kleineren Orte ohne weiteres die bedeutsame Aufgabe, vielleicht den größten Vorzug, den sie in dieser Beziehung vor den großen voraus haben, nämlich die größere Billigkeit der Wohnungen und des Grund und Bodens für Gärten u. dgl., sich nach Kräften zu erhalten. Eine durchgreifende Boden- und Wohnungspolitik in den kleineren Orten, gerade auch durch die Gemeinden selber, welche Politik das Ziel billiger und guter Wohnungen, möglichst verbunden mit Gärten und mit einer schönen, dem Grün und der Natur reichlich Raum gewährenden ganzen Ortsanlage, energisch und mit Umsicht verfolgte, wäre sicher ein Hauptmittel, um den Zuzug zu den kleineren Orten zu steigern und namentlich auch die von den Stadtgewaltigen so sehr geschätzten Rentner und Pensionäre heranzuziehen. Mannigfache Maßregeln schlagen hier ein, und nur auf eine wollen wir im Vorübergehen aufmerksam machen: es wird u. a. auch gelten, den Kleinhäusern in bezug auf ihre bauliche Beschaffenheit jede nur irgend zulässige baupolizeiliche Erleichterung zu gewähren und sie nicht mit dem ganzen Heere der bei einer Mietkaserne ja wohl angebrachten Anforderungen zu belasten. Die Möglichkeit, zu einem eigenen

kleinen Hause zu kommen, bildet sicherlich einen Hauptreiz der kleineren Orte, und deshalb muß man auch die Erstellung solcher Kleinhäuser so billig machen wie möglich.

Gehen wir nun über zu den immateriellen Umständen, welche Einfluß darauf haben, in welcher Ortsgrößenklasse die Bevölkerung sich ansiedelt. Auch auf diesem Felde läßt sich vieles zur Förderung der Dezentralisation tun. Zunächst gewährt auch hier wieder die natürliche größere Möglichkeit der kleineren Orte, die Bevölkerung in ihrer ganzen Lebensweise in engeren Zusammenhang mit der Natur und dem Boden zu bringen, gewichtige Förderungsmittel der Dezentralisation. Das Familienleben kann durch reichliche Schaffung von Hausgärten oder auch von Kleingartenkolonien begünstigt und gepflegt werden, dem Sport und den Leibesübungen kann man leichter als in den großen Städten durch umfassende Gewährung von großen Spielplätzen entgegenkommen, dem ganzen Erholungs- und Vergnügungsleben kann durch ausgiebige Schaffung von öffentlichen Anlagen u. dgl. der so anziehende und segensreiche Freiluftcharakter aufgedrückt werden.

Aber weiter: wieviel läßt sich auch sonst auf dem Felde des Vergnügungs- und ferner dem des Bildungslebens tun, um die kleineren Orte anziehender und reicher in ihrem Lebensgehalte zu machen! Zunächst eröffnet sich hier ein wunderbares Feld für eine einsichtige und tatkräftige Gemeindeverwaltung. Ist die Öde und Langeweile so mancher kleinen Stadt bei uns eine unausweichliche Notwendigkeit? Wäre es nicht in vielen von ihnen der Stadtverwaltung möglich, durch ihre Beihilfe und Unterstützung, für eine Anzahl von Wochen wenigstens, für das Vorhandensein einer guten Theatertruppe zu sorgen, gute Konzerte ins Leben zu rufen, eine bessere Bibliothek und ein kleines Ortsmuseum zu gründen, gute Vorträge zu veranstalten u. dgl. m.? Wo die Kraft der einzelnen Stadt für derartige Dinge nicht ausreicht, wäre es gewiß oft möglich das Ziel zu erreichen, wenn sich mehrere nahe beieinander gelegene kleinere Orte zusammentäten. Wir kämen so zu einer Art Städtegenossenschaften, und es will uns scheinen, als ob für eine derartige Anwendung des Genossenschaftsgedankens auf die kommunale Fürsorge noch ein weites und fruchtbares Feld gegeben wäre. Wenn einst im Mittelalter durch die Hansa deutsche Städte, die sicher im Durchschnitt erheblich kleiner waren als etwa unsre 20000 Einwohner-Städte, sogar gemeinsam Krieg geführt, Frieden geschlossen und Könige ein- und abgesetzt haben, warum sollten da nicht heute unsre kleineren Städte gemeinsam Theater unterhalten oder Konzerte und Vorträge veranstalten u. dgl. m.? Es ist übrigens sehr interessant, daß z. B. der Gedanke eines gemeinsamen städtischen Theaters mehrerer

kleinerer Städte in Deutschland bereits verwirklicht ist. In den bekannten „Aufgaben der Gemeindepolitik"*) von Adolf Damaschke, 5. Auflage, S. 43, finden wir mitgeteilt, daß sich die Städte Köslin, Kolberg, Stolp, Neustettin, Lauenburg und Belgard zur Organisierung eines „Hinterpommerschen Städtebund-Theaters", das abwechselnd je eine Zeitlang in den beteiligten Städten spielt, zusammengetan haben und daß in Vorpommern, Oberschlesien, Oberhessen, im Harz und in Mittelsachsen damals ähnliche Bestrebungen im Gange waren. Ja, warum sollten unsre kleineren Städte mit der Zeit unter Umständen nicht noch ganz andre Aufgaben gemeinsam, genossenschaftlich lösen? Etwa eine gemeinsame Hypothekenbank haben oder, wenn wir einmal kühn ins Weite schweifen wollen, vielleicht sogar in eignen Bergwerken Kohlen graben oder auf eignen Schiffen Seetransporte ausführen u. dgl. m.?

Doch wir wollen auch nicht in den alten deutschen Fehler verfallen, alles von der Behörde zu verlangen, selber aber die Hände in den Schoß zu legen. Nein, wenn eine kräftige Dezentralisationsbewegung zugunsten der kleineren Orte einsetzen soll, so müssen die Bewohner dieser Orte und alle, welche sich für diese Sache interessieren, selber kräftig Hand anlegen. Damit ändert man nichts, und das ist auch eine sehr billige und nur eines kläglichen Philisters würdige Art und Weise, daß man am Biertisch über das „schreckliche kleine Nest" schimpft, im übrigen aber alles beim alten läßt. Nein, man packe frisch an, der eine hier, der andre dort, um dem kleinen Orte nach Möglichkeit größere gesellige, geistige u. dgl. Vorzüge zu verschaffen: der eine versuche sich auf hygienischem Gebiete, der andre auf dem der Volksbildung, der dritte bemühe sich um die künstlerische Kultur und so fort — und ein fröhliches Leben wird erblühen, und nicht zuletzt wird gerade auch auf die, welche sich in den Dienst dieser Dinge gestellt haben, reicher Segen zurückfließen, und es wird ihnen der „Aufenthaltsort" mehr und mehr zur Heimat werden. Insbesondere aber muß es auch für die Aufgabe der mannigfachen großen Körperschaften, Stiftungen u. dgl., die sich bei uns die Förderung der Bildung und der sozialen Wohlfahrt zum Ziele gesetzt haben, gelten, noch mehr als bisher die kleineren Orte zu berücksichtigen und so auch an ihrem Teile dezentralisierend zu wirken.

Und ähnlich wie auf den Gebieten des Bildungs-, Vergnügungs- und Erholungslebens läßt sich gewiß auch auf sonstigem gemeinnützigen sowie auf religiösem, kirchlichem und politischem Gebiete durch rege

*) Jena, G. Fischer, 1904. Preis 1,50 Mk.

Tätigkeit der einzelnen wie der zweckmäßigen Organisationen und der Gemeinden und Gemeindeverbände ein höchstes und [illegible] [illegible] in den kleineren Orten ergeben. Für alle diese kleineren Orte gilt es sich nicht schwerfällig der Überlegenheit der großen Städte zu fügen, sondern den Kampf auf der ganzen Linie aufzunehmen, und damit ist zum mindesten gewiß, daß in diesem Kampfe auch der kleinere Ort über gewichtige Hilfsmittel und Vorzüge verfügt.

Aber freilich soll man bei dem allen das eine nicht vergessen, was wir am Schlusse des vorigen Abschnittes ausgeführt haben, nämlich daß in wichtigen Beziehungen auch auf die Städte der Satz von der Überlegenheit des Großbetriebes über den Kleinbetrieb Anwendung findet und daß deshalb die Erlangung wenigstens einer gewissen Einwohnerzahl und Größe für die Hebung eines Ortes von außerordentlicher Bedeutung ist. Nicht nur für die Erzeugung, sondern was uns hier besonders interessiert, auch für den Verbrauch der Güter treten durch eine solche Größe mannigfache und wichtige Erleichterungen ein, und wir haben im vorigen Abschnitte auf sie hingewiesen. Es ist daher in vielen Beziehungen gewiß eine richtige Politik, gerade auch unter dem Gesichtspunkte des Verbrauches, wenn kleine Orte jene „gewisse Größe" zu erreichen trachten. Aber, wie gleichfalls schon in Abschnitt 11 ausgeführt, ist diese Größe schließlich doch nicht so sehr bedeutend. Ferner hat die Kleinheit eines Ortes doch auch ihre eigentümlichen Vorzüge, und es ist uns hier nicht möglich, all diese Momente sachgemäß gegeneinander abzuwägen; wir müssen uns damit begnügen, auf den Gesichtspunkt der „gewissen Größe" auch in diesem Zusammenhange aufmerksam gemacht zu haben. Eine wesentliche Überschreitung der „gewissen Größe" hat aber für kleine Orte sicher sehr bedeutende Gefahren.

Endlich wollen wir diesen Teil des vorliegenden Abschnittes beschließen, indem wir noch kurz einige verschiedene Dinge aufzählen, die für die Dezentralisation von Wichtigkeit sind. Zunächst ein Stück Wohnungsreform. Wir haben im vorigen Abschnitte gesehen, daß es oft große Schwierigkeiten macht für kleinere Orte, Hypotheken auf die Häuser zu bekommen; ebenso scheint es, daß das private Baugewerbe gerade in kleineren Orten oft nicht vermag, den berechtigten Bedürfnissen auf Errichtung von Wohnungen nachzukommen. Es läge daher wohl ganz besonders im Interesse der kleineren Orte und würde wahrscheinlich ein wirksames Stück Dezentralisation bedeuten, wenn die schon häufig von wohnungsreformerischer Seite verlangten öffentlich-rechtlichen Bau- und Hypothekenbanken je etwa für den Umfang einer Provinz begründet würden, sei es nun, daß man sie als Provinzialinstitute errichtete, sei es, daß man die Landesversicherungsanstalten in dieser

Richtung ausbildete, oder sei es endlich, daß man noch einen andren Weg wählte. Immer würden diese Banken doch jedenfalls in erster Linie die Aufgabe haben, die in der privatkapitalistischen Organisation des Bauwesens und des Bau- und Hypothekarkredits befindlichen Lücken auszufüllen, und deshalb würden sie vermutlich den kleineren Orten besonders zugute kommen.

Ein weiterer Punkt ist die Pflege des Sinnes für die Natur. Kleinere Orte vermögen in höherem Grade als große Städte für die Bevölkerung den Zusammenhang mit der Natur zu erhalten. Die Pflege des Sinnes für die Natur muß also auch in der Richtung wirken, die Bevölkerung den kleineren Orten geneigt zu machen. Daher dürfen wir auch in den zahlreichen Veranstaltungen inner- und außerhalb der Schule, welche die Pflege des Sinnes für die Natur zum Haupt- oder Nebenzweck haben — Schulgärten, Ferienkolonien, Schülerwanderungen usw. —, ein Stück Arbeit für die Dezentralisation erblicken.

Eine wichtige Aufgabe bei der Dezentralisation fällt auch der Presse zu. Nicht nur, daß sie in alle Wege die Interessen der kleineren Orte besser studieren und kräftiger vertreten sollte als bisher, sondern sie sollte vor allem auch von der jetzt noch öfters anzutreffenden geringschätzigen Haltung gegenüber dem Kleinstädter, dem Provinzler ablassen. An der Dezentralisation hängt ein gutes Stück Zukunftshoffnung unsres Volkes, dessen sollte auch die Presse mehr und mehr eingedenk werden! —

Daß auch eine Reihe gesetzlicher Beschränkungen der Dezentralisation im Wege stehen, sei hier nur im Vorbeigehen erwähnt; es ist dies ein viel zu weites Feld, als daß wir uns hier näher darauf einlassen könnten. Nur beispielsweise möchten wir anführen, daß es doch fraglich ist, ob z. B. die sogenannten preußischen Ansiedlungsgesetze in der Richtung der Dezentralisation im allgemeinen Sinne ganz einwandfrei sind. Neuerdings wird ferner z. B. in der Zeitschrift „Die Landindustrie" Klage geführt über die Schwierigkeiten, die sich für die Anlegung von Industriebetrieben auf dem Lande aus dem preußischen Gesetze über die Vorausleistungen für Wegenutzung vom August 1902 ergeben. Wenn wir die Dezentralisation ernstlich wollen, werden wir kaum umhin können, nicht nur die kommenden neuen Gesetze, sondern auch das ganze Netzwerk der bestehenden einmal daraufhin zu durchmustern, was daraus im Interesse der Dezentralisation zu entfernen wäre.

Endlich können und dürfen wir nicht übergehen das gewichtige Mittel zur Pflege der Dezentralisation, das in der neuerdings immer stärker erörterten Gründung sogenannter Gartenstädte liegt. Was will die Gartenstadtbewegung, so wie sie etwa von der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft (Geschäftsstelle: Schlachtensee bei Berlin, Seestraße 35)

vertreten wird? Da es sich hier noch um junge, erst werdende Ideen handelt, in denen naturgemäß eine allgemein anerkannte und unbedingt verbindliche Formulierung nicht existiert, so ist uns wohl erlaubt, unsre eigene Anschauung dieser Absichten hier unterzulegen.

Die Gartenstadtbewegung geht aus von der Verurteilung der bestehenden Städte. Im Gegensatz zu diesen will sie auf Neuland, auf Boden, der noch seinen landwirtschaftlichen Preis hat, neue Städte gründen, die von vornherein nur auf eine mäßige Größe, vielleicht je 30000 Einwohner, berechnet sind. Diese Gründungen sollen durch die organisierte Selbsthilfe der unter den Übelständen in unsren jetzigen Städten Leidenden erfolgen, und zwar indem durch gemeinnützige Gesellschaften, die für diese Zwecke zu gründen wären, große Landflächen draußen zusammengekauft werden. Der so erworbene Boden soll für immer im gemeinsamen Eigentum der werdenden Stadtgemeinde bleiben, seine Wertsteigerung fällt also zum großen Teile auch dieser und nicht den einzelnen zu. Die neuen Städte sollen planmäßig nach den besten und modernsten Grundsätzen der Hygiene, des Verkehrs, der Sozialpolitik angelegt, und insbesondere soll der Grundsatz der Gartenmäßigkeit, der innigen Verbindung mit der Natur gewahrt werden. Mit der Landwirtschaft desjenigen großen Teils der Gesamtflur, der nicht direkt von der Stadt besetzt wird, soll eine planmäßige, enge Verbindung geschaffen werden. Von der systematischen Ausbreitung solcher Gartenstädte erwarten die Anhänger der Bewegung dann weiter noch große allgemeine volkswirtschaftliche Vorteile, von denen wir jedoch hier absehen wollen. In England ist die Gründung einer Gartenstadt bereits erfolgt, und auch in Deutschland sind zurzeit mehrere kleinere, wenn auch etwas abgeänderte Versuche im Gange.

Betrachtet man sich diesen Plan, so sieht man, daß er vor allem eine kühne und radikale Zusammenfassung von verschiedenen wichtigen Reformgedanken enthält, die jetzt auch sonst in den Kreisen der Anhänger der Dezentralisation und der Wohnungs- und Bodenreform und selbst noch weit darüber hinaus verfolgt werden: als Ideal nicht mehr ungeheure Großstädte, sondern kleinere Städte, eine gewisse Rückkehr zur Natur auch für die Stadtbewohner, Behandlung des Stadtbodens und seiner Wertsteigerung überwiegend nach öffentlich-rechtlichen statt nach privatrechtlichen Gesichtspunkten, Anwendung nach billigem Landes, umfassende Anwendung moderner hygienischer und sozialer Grundsätze beim Städtebau u. dgl. m. In diesen Reformgedanken an sich kann also nicht das Unterscheidende der Gartenstadtbewegung von den andern Reformströmungen gefunden werden, sondern dieses Unterscheidende liegt in der radikalen Durchführung und Zusammenfassung all dieser Gedanken,

durch die Gründung ganz neuer Orte auf Boden von noch landwirtschaftlichem Preise; und es liegt weiter in der Absicht, diese Durchführung auf dem Wege der Selbsthilfe der unter den jetzigen Übelständen Leidenden anzustreben. In diesen Momenten liegt eine nicht geringe Stärke des ganzen Gedankens. Natürlich würde in solchen ganz neuen Orten der Boden billiger sein als bei Anlehnung an schon bestehende Orte; ebenso wäre man durch bestehende Baulichkeiten, Verkehrslinien usw. so gut wie gar nicht in der planmäßig besten Entfaltung der Orte gehindert. Man wäre also jedenfalls in der Lage, vorausgesetzt daß diese neuen Städte überhaupt zur Entstehung und Entwicklung kommen, in vieler Beziehung den Bewohnern mehr und Schöneres zu schaffen als bei Anlehnung an schon bestehende Orte, und man würde demgemäß auch eine größere Anziehungskraft auf die Bevölkerung ausüben können. Auf der andren Seite liegt aber in den angeführten Momenten auch die große Schwäche des Gedankens. Ganz neue Orte zu gründen und in die Höhe zu bringen, stößt eben auf sehr große Schwierigkeiten. Das einmal Bestehende ist im Besitz und hat den Vorteil! Schwierig ist es schon, mit einem Male eine bedeutende Zahl von Bewohnern in diese neuen Orte zu ziehen, und ohne das sind diese letzteren doch auf eine sehr langsame Anfangsentwicklung angewiesen, durch die oft gewiß sogar ihre Existenz gefährdet werden würde. Aber auch abgesehen hiervon ist doch die Schwerkraft der bestehenden Orte außerordentlich. Z. B. selbst ein Fabrikant, der sein Unternehmen von der Großstadt weg verlegen will, wird sich doch in zahllosen Fällen scheuen, über den großstädtischen Bannkreis hinauszugehen, denn er haftet persönlich wie geschäftlich mit zu vielen Fäden an der Großstadt, als daß er sich ganz von ihr loslösen könnte. Ebenso haften die Behörden, ohne welche eine auch nur etwas größere Stadt doch nicht zu denken ist, zunächst an ihren einmal vorhandenen Sitzen, und die Zahl der Behörden kann nicht beliebig vermehrt werden. Weiter: stellt man sich einen sehr schnellen und durchschlagenden Erfolg der Gartenstadtbewegung vor, eine wirklich große und allgemeine und schnell eintretende Umwälzung durch sie, wie sie allerdings ganz unwahrscheinlich ist, so würde damit auch eine plötzliche, katastrophenähnliche und volkswirtschaftlich sehr gefährliche Entwertung der vielen Milliarden Nationalvermögens gegeben sein, die jetzt durch die bestehenden Städte, ihre Gebäude, ihren Boden, ihre Verkehrs- und sonstigen Einrichtungen, die zu diesen Städten führenden Eisenbahnlinien usw. usw. dargestellt werden.

Wir möchten mit dem allen natürlich nicht die Rolle des Flaumachers gegenüber der Gartenstadt- oder Dezentralisationsbewegung spielen, vor diesem Verdachte sind wir wohl geschützt; aber wir möchten

[illegible]

[illegible] …bewegung, wenn [illegible] —

Wir haben bisher die Pflege der Dezentralisation im allgemeinen behandelt, jetzt gilt es zum Schluß, sich noch besonders der Dezentralisation in bezug auf die Bannkreise unsrer Großstädte und großen Mittelstädte zuzuwenden.

Unstreitig werden diese Bannkreise ein Hauptfeld der Ansammlung unsrer wachsenden Bevölkerung sein; wir verweisen in dieser Beziehung nur auf das, was wir oben im 10. Abschnitt ausgeführt haben. Und natürlich läßt sich diese Bewegung durch planmäßige Maßregeln noch sehr fördern. Schon dieses Wachstum macht eine große Siedlungspolitik in den Bannkreisen notwendig; noch mehr wird eine solche aber dadurch erfordert, daß sich in diesen Bezirken natürlich an und für sich ganz andre erfreuliche Erfolge erzielen lassen als in den Bezirken der großen Städte selber, wo die Bodenpreise bereits viel höher sind und die einmal vorhandene Bebauung allem löblichen Streben große Hindernisse entgegensetzt. So sagte auch Paul Voigt*) etwa 1899 von Berlin: „Vom praktischen Standpunkte aus aber kann die Umgegend vielleicht noch ein höheres Interesse als Berlin selbst beanspruchen. Denn in Berlin haben sich alle Verhältnisse konsolidiert, hier hat der Bodenwert eine erschreckende Höhe erreicht, und alle Reformvorschläge würden der hartnäckigsten Opposition der geschädigten Interessenten begegnen und nur schwer durchzuführen sein. Dagegen ist im Außengebiet — wie von vornherein klar zutage liegt — eine planmäßige, tiefgreifende und umfassende Reform auch ohne Verletzung zahlreicher Vermögensinteressen im allgemeinen weit eher möglich, da der größte Teil des Gebietes noch unbebaut ist und der Bodenwert in den meisten Vororten weit hinter dem Berliner zurückbleibt."

Zu dem allen kommt aber als sehr wichtig noch weiter hinzu, daß wir in der sachgemäßen Entwicklung der Bannkreise auch ein gewaltiges Mittel in der Hand haben, auf die in der Mitte gelegenen großen Städte zurückzuwirken. Schon oben, bei den Zielen der Dezentralisation, haben wir hierauf hingewiesen. Glaubt man denn, daß es ohne Rückwirkung auf diese Städte bleiben würde, wenn dicht an ihren Grenzen immer mehr blühende Orte sich entwickelten, die in bezug auf das ganze Ansiedlungswesen und alles, was damit zusammenhängt, unendlich viel bessere Verhältnisse böten als die Städte in der Mitte? Unter dem Druck dieser Konkurrenz werden diese letzteren gar vieles tun müssen, wozu sie sonst nie die Kraft gefunden hätten. Und auch die sachliche Möglichkeit, die Wohnungs- und Ansiedlungsverhält-

*) Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena, G. Fischer. 1901. S. XI.



eßt der Reichtum ganzer Landschaften zusammen. Was auswärts it Hilfe ungezählter Arbeiterscharen usw. erworben worden ist, an einer eihe bevorzugter Plätze, und insbesondere in den großen Städten, wird es rzehrt. „Besäße ich Nürnberg, ich würde es zu Bamberg verzehren" t ein altes Wort, wenn hier auch zufällig das Verhältnis zwischen roßer und kleinerer Stadt umgekehrt ist. Man denke auch an den heinisch-westfälischen Reichtum, der im Kohlen- und Industriebezirk rzeugt und in Düsseldorf, Bonn, Köln, Berlin verzehrt wird. Auf iese Weise entsteht aber in den einen Orten eine vergleichsweise ehr günstige steuerliche Lage, während in den andren, vorwiegend von en Massen der ärmeren Bevölkerung bewohnten Orten ein hoher ommunaler Steuerdruck unausbleiblich ist; und man wird gewiß nicht agen können, daß dieses Auseinanderreißen von Steuerfähigkeit und tatsächlicher Besteuerung innerlich berechtigt sei. Auch durch die Besteuerung der sogenannten Forensen im preußischen Kommunalabgabengesetz ist es offenbar keineswegs vollständig beseitigt. Rein logisch würde man von hier aus zur Forderung einer steuerlichen Ausgleichung in den Kommunallasten der den Reichtum erzeugenden und der ihn verzehrenden Orte überhaupt kommen. Ob wir es jemals dahin bringen werden, steht dahin; aber das darf man wohl sagen, daß wenigstens zwischen den Bannkreisen und ihren Stadtkernen eine derartige Ausgleichung stattfinden sollte, beruht doch der Reichtum der großen Städte immerhin zu einem erheblichen Teile auf der Bevölkerung der Bannkreise. Es ist noch gar nicht gesagt, daß die Städte in der Mitte der Bannkreise dabei so schlecht fahren würden, denn sie würden dann ja auch, wie oben ausgeführt, von den großen Bodenwertsteigerungen draußen steuerlich profitieren; vor allem aber würde dann der steuerlich privilegierten Stellung jener „vornehmen" Vororte ein Ende gemacht, die überwiegend der Sitz wohlhabender Leute sind und die in gänzlicher Mißachtung des Satzes „Noblesse oblige" sich bisher der Eingemeindung und damit der Zahlung eines verhältnismäßigen Beitrages zu den Lasten des großen Ganzen, zu dem sie gehören, zu entziehen gewußt haben. Welche krassen Verhältnisse jetzt da vielfach bestehen — kommunale steuerliche Überlastung schlimmster Art in armen Arbeitervororten einerseits, außerordentlich niedrige Gemeindebesteuern in den Villenvororten derselben großen Stadt andrerseits — dafür weisen wir nur auf die Zahlen hin, die A. v. Nostitz-Wallwitz 1900 für das Königreich Sachsen geliefert hat.*) Danach zahlten 1897/98 z. B. im Gebiet von Dresden

*) Dr. Fischers Zeitschrift für Praxis und Gesetzgebung der Verwaltung. Leipzig, Roßberg & Berger, 1900. XXI. Bd., 3. und 4. Heft.

und Umgegend die Villenvororte auf je 100 Mk. Staatssteuern im allgemeinen noch nicht 100 Mk. Gemeindesteuern, dagegen waren die Arbeitervororte viel höher mit Gemeindesteuern belastet, zweie sogar mit 245 und 328 Mk. auf je 100 Mk. Staatssteuern. Ähnlich stand es auf dem Leipziger und Chemnitzer Gebiete; auf letzterem war z. B. der am günstigsten gestellte, nur wenig Arbeiter beherbergende Vorort Siegmar mit nur 95 Mk. Gemeindesteuern auf 100 Mk. Staatssteuern belastet, die beiden Industriedörfer Kappel und Neustadt bei Chemnitz dagegen mit 201 und 334 Mk.! Und doch gehören die einen Vororte so gut wie die andren zu demselben wirtschaftlichen Leibe, und die einen sind für dessen Erhaltung so notwendig wie die andren!

Also auch die Steuerverhältnisse drängen dazu, die großen Städte und ihre Bannkreise wenigstens bis zu einem gewissen Grade als Einheit zu behandeln. Wenn dann in zahlreichen, bisher wenig leistungsfähigen Orten der Bannkreise gerade auch für die ärmere Bevölkerung mehr geleistet werden kann, so wird das für die großen Städte die sehr angenehme Folge haben, daß die Unterstützungsbedürftigen von da draußen weniger in sie abströmen und ihre Finanzen auch weniger belasten.

Eine gewisse einheitliche Behandlung der Bannkreise von höheren Gesichtspunkten aus ist aber auch um deswillen notwendig, weil die jetzigen Ortsverwaltungen in den betreffenden Orten in zahllosen Fällen der großen Aufgabe, ihr Gebiet als Ansiedlungsgebiet großer Menschenmassen für eine weite Zukunft hinaus zu behandeln, gar nicht gewachsen sind, ja gar nicht gewachsen sein können. Wo sollen die biederen Ortsvorsteher und Gemeindevertretungen von stillen Dörfchen und kleinen Städtchen mit einem Male die Erfahrung, die Kenntnisse, den weiten Gesichtskreis, das Geschick her haben, die notwendig sind, wenn ihre Orte mehr und mehr in den Strudel großstädtischer Entwicklung gezogen werden? Dazu die großen moralischen Versuchungen und Gefahren für ein tadelloses öffentliches Regiment, die in dem rapiden Anwachsen des Bodenwertes und der dadurch gegebenen Möglichkeit schnell zu Gelde zu kommen liegen. So sagt auch Prof. Fuchs in einem Aufsatze in der „Zeitschrift für Wohnungswesen" vom 10./5. 1906 über den Entwurf einer neuen Landesbauordnung für das Großherzogtum Baden auf Seite 199:

„— — Nun ist es aber eine allgemein zu beobachtende und auch von Dr. Walli konstatierte Erfahrung, daß die Gemeindeverwaltungen kleinerer und mittlerer, ja selbst ländlicher Ortschaften das Aufkommen von Mietkasernen in denselben nicht nur nicht verhindern, sondern im Gegenteil freudig begrüßen als einen Anfang „städtischer" beziehungsweise „großstädtischer Entwicklung". Außer-

dem sind die Mitglieder der Gemeindeverwaltung als Grundstücksbesitzer in der Regel an der durch die Mietskasernen verursachten Steigerung der Grundstückspreise ganz unmittelbar sehr interessiert, ohne sich in kleineren Gemeinden durch die Rücksicht auf die öffentliche Meinung in der Verfolgung dieses Interesses beschränkt zu fühlen, wie dies in den größeren Städten immerhin einigermaßen der Fall ist. —

Diese Autonomie (d. h. die gemeindliche) war ihren Aufgaben mehr oder weniger gewachsen, solange die kleineren Orte ihren bisherigen ländlichen Charakter behielten. Mit der eintretenden städtischen Entwicklung aber ergeben sich Aufgaben, welche über das Verständnis und die Kompetenz bäuerlicher Gemeinderäte hinausgehen und ein staatliches Eingreifen erheischen, wenn nicht eine Frage von so eminenter Bedeutung für die ganze Volkswirtschaft des Landes nach den engsten Geldbeutelinteressen der zunächst Beteiligten entschieden werden soll. — — — — "

Und ähnlich bezeichnend ist auch die Stelle bei P. Voigt, „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten", Seite 121/22.

So ließen sich gewiß noch mannigfache weitere Gesichtspunkte für eine gewisse einheitliche Behandlung der großen Städte und ihrer Bannkreise anführen, aber das bisher Gebotene mag genügen. Schließlich ergibt sich die Notwendigkeit einer solchen Behandlung doch auch schon einfach aus der Tatsache des Bannkreises selber. Wenn es um einen Ort herum eine Zone gibt, die in Erzeugung wie in Verbrauch, im wirtschaftlichen wie im geistigen und sozialen Leben entscheidend von ihm beeinflußt ist und die umgekehrt auch wieder auf diesen Ort einen außerordentlichen Einfluß ausübt: ergibt sich da nicht eigentlich von selbst als Forderung, daß der betreffende Ort und diese Zone wenigstens bis zu einem gewissen Grade nach einheitlichen Gesichtspunkten zu behandeln und zu entwickeln sind und daß das vor allem für die Ansiedlungspolitik zu gelten hat? —

Es ist denn auch zu beobachten, daß an verschiedenen Orten bereits mehr oder minder derartige Gedanken verfochten worden sind. In Dresden wurde vor einiger Zeit in einem Vortrage im dortigen Mietbewohnerverein (Monatsblatt dieses Vereins, Dezember 1905) ein höchst anziehender Plan eines Herrn Fritzsche „Dresden im Jahre 2000" entwickelt, nach welchem die Umgebung Dresdens weithin in die Dresdner Entwicklung hereingezogen und nach einheitlichen Gesichtspunkten behandelt werden sollte. In Leipzig richtete der dortige Mieterverein im Oktober 1905 eine sehr interessante gedruckte Eingabe an den Rat der Stadt. Es wurde darin aus ähnlichen Gründen, wie wir sie hier dargelegt haben, um die Eingemeindung eines weitreichenden Kreises von Ortschaften in das Stadtgebiet gebeten. Vor allem aber hat der Naturforscher und Arzt Prof. Dr. med. Kobelt in Schwan-

heim a. M. bei Frankfurt, Herausgeber der trefflichen, den rührigen Erdgeruch der Heimat an sich tragenden kleinen Monatsschrift „Gemeinnützige Blätter für Hessen und Nassau"*) immer wieder in dieser Zeitschrift und sonst den Gedanken von „Groß-Frankfurt" vertreten, der mit meinen Ideen hier weitgehend übereinstimmt. Wir bekennen gerne, daß wir diesen Anregungen einen großen Teil des hier im zweiten Teile des Abschnittes 12 Ausgeführten verdanken. Übrigens sind ähnliche Ideen gewiß auch noch anderwärts vertreten worden. Es regt sich also an den verschiedensten Orten, sollen da nur nicht Staats- und Gemeindebehörden zurückbleiben und so, hoffentlich, wiederum neue, große Zukunftsmöglichkeiten verpaßt werden, wie schon so viele verpaßt worden sind. Man weise diese sich jetzt emporringenden Ideen der verschiedenen genannten Stellen nicht ab als Phantastereien. Die „Phantasten" von heute sind schon oft die gefeierten Seher von morgen.**)

In welcher Weise soll aber diese gewisse einheitliche Behandlung von großer Stadt und Bannkreis, für die wir hier eingetreten sind, durchgeführt werden? Und was soll denn auf dieser Grundlage namentlich an Umsiedlungs- und Dezentralisationspolitik geschehen? Das sind die beiden Fragen, die wir jetzt noch behandeln müssen, aber freilich, notgedrungen, nur noch ganz kurz.

Was das erste anlangt, so ist es natürlich für jemanden, der die Kommunalverwaltung nicht sehr genau kennt und der nicht über bedeutende Erfahrungen und Studien auf diesem Gebiete verfügt, sehr schwer ein zutreffendes Urteil abzugeben, und wir maßen uns daher hier auch ein solches nicht an, sondern wollen nur gewisse Anregungen geben. Mit dieser Beschränkung aber möchten wir folgendes sagen:

Die einfache Eingemeindung der ganzen Bannkreise in die in der Mitte gelegenen großen Städte wird als Lösung der Frage wohl kaum erscheinen können; wenigstens nicht, wenn nicht gleichzeitig eine gewaltige Umorganisierung der kommunalen Verwaltung dieser Städte in stark dezentralisierender Richtung erfolgt, und damit stünden wir dann doch eben eigentlich wieder am Anfang des Problems. Auf der

---

*) Verlag der Gemeinnützigen Blätter selber, Frankfurt a. M., Jordanstraße 21.

**) Seitdem wir diese Ausführungen niedergeschrieben haben, sind bereits wieder mehrere wichtige Tatsachen in der angegebenen Richtung zu verzeichnen. In Breslau ist ein Verband der Vorortgemeinden gegründet, für „Groß-Berlin" sind die durch die Presse bekannten Pläne eines Generalbebauungsplanes eines Wald- und Wiesengürtels ins Auge gefaßt worden. U. dergl. m.

andren Seite erscheint auch eine verwaltungsrechtliche Verbindung der einzelnen Bannkreisorte mit der großen Stadt nicht als die richtige Lösung, denn eine solche Organisation würde wohl zu verwickelt sein und vor allem zu einseitig unter dem Einflusse der großen Stadt stehen und endlich auch zu stark durch die Engherzigkeit und Kleinlichkeit der Verwaltung vieler Bannkreisorte behindert werden.

Die Organisation, die zu schaffen wäre, muß sich nach dem Zwecke richten, der verfolgt werden soll. Dieser Zweck ist gewiß die einheitliche Behandlung von Stadt und Bannkreis, aber zunächst und vor allem doch die einheitliche Behandlung und möglichste Entwicklung des Bannkreises in sich unter dem Gesichtspunkte, daß er ein großes einheitliches Wirtschafts- und Ansiedlungsgebiet mit der Stadt zusammen sein und werden soll. Da liegt es nahe, zunächst einmal den Bannkreis in sich, ohne die Stadt, als Verwaltungsgebiet zusammenzufassen. Dadurch wäre jedenfalls die Einheitlichkeit eben des Bannkreises gesichert und damit vor allem auch seine Leistungsfähigkeit für eine Menge von Aufgaben, denen der einzelne Bannkreisort nicht gewachsen ist. Damit wäre aber weiter ein großer, mächtiger und einheitlicher Körper geschaffen für das nun weiter herzustellende Verhältnis zu der Stadt in der Mitte, von welchem Körper nicht anzunehmen ist, daß er in diesem Verhältnis dem einseitigen Einflusse der Stadt erliegen würde. Der Vorschlag, den wir zur Erwägung geben möchten, geht also dahin, zunächst einmal die Bannkreise in sich, ohne die Städte in der Mitte, zu leistungsfähigen, großen Kommunalkörpern mit der besonderen Aufgabe der großen einheitlichen Dezentralisations- und Ansiedlungspolitik zusammenzufassen und dann erst zwischen diesen Körpern und den Städten in der Mitte ein geordnetes Verhältnis zur Pflege der gemeinsamen Interessen und Herstellung der nötigen Einheitlichkeit in der Behandlung des Gesamtgebietes zu schaffen. Und da es immer praktisch ist, dem Kinde beizeiten einen Namen zu geben, so wollen auch wir das hier nicht versäumen. Wir schlagen deshalb vor, diese großen zusammenfassenden kommunalen Bannkreisorganisationen ebenso zu nennen wie die betreffenden Städte in der Mitte, nur mit dem Zusatze „Außen", also von „Außen-Berlin", „Außen-Frankfurt", „Außen-Dresden" zu reden. Bannkreisorganisation und Stadt zusammen aber möchten wir vorschlagen, wiederum ebenso zu nennen wie die betreffenden Städte, jedoch mit dem Zusatze „Groß", also „Groß-Berlin", „Groß-Frankfurt", „Groß-Dresden". Wir würden dann beispielsweise folgende Namengebung haben: „Köln" bedeutet die Stadt Köln auf ihrer jetzigen Gemarkung, „Außen-Köln" die Kommunalorganisation oder den Kommunalverband des Bannkreises Köln, „Groß-Köln" aber Stadt und

Bannkreisorganisation Köln zusammen. Empfehlenswert wäre es, dann noch weiter zu unterscheiden und unter „Außen-Köln" den Bannkreis nur dann und nur insofern zu verstehen, als er nach den vorstehenden Vorschlägen organisiert ist; wenn man aber ohne Rücksicht darauf, ob eine solche Organisation für den Bannkreis vorliegt oder nicht, von diesem reden will, einfach vom „Bannkreis Köln" zu sprechen.

Die Aufgabe, diese neuen verwaltungsrechtlichen Gebilde der Bannkreisorganisationen zu schaffen, den nötigen Instanzenzug für den Fall von Konflikten — Konflikten zwischen der Bannkreisorganisation und den einzelnen Bannkreisorten, und Konflikten zwischen der Bannkreisorganisation und den in der Mitte liegenden großen Städten — einzurichten u. dgl. m., muß natürlich durch die staatliche Gesetzgebung gelöst werden. Wahrlich, eine Aufgabe an Größe und Wichtigkeit der Städtereorganisation des Freiherrn v. Stein vergleichbar!

Natürlich dürfte die Bannkreisorganisation die kommunale Selbstverwaltung der einzelnen Bannkreisorte nicht aufsaugen, sondern diese muß im Gegenteil, soweit irgend möglich, nicht nur weiter bestehen, sondern auch mit neuem, frischem Leben, wie es sich aus den nun herantretenden großen Aufgaben ergibt, erfüllt werden. Auf der andren Seite muß aber der Bannkreisorganisation teils schon in erster, teils in zweiter Instanz doch ein weitgehender Einfluß auf die Verwaltung des ganzen Gebietes und seiner einzelnen Teile eingeräumt werden. Die ganze Bannkreisorganisation würde ja doch vor allem geschaffen, um den Gedanken einer großen einheitlichen Dezentralisations- und Ansiedlungspolitik in dem ganzen Gebiet von Stadt und Bannkreis zur Durchführung zu bringen. Dieser erste und wichtigste Zweck darf nicht vereitelt werden durch Selbstsucht und Kirchturmspolitik einzelner Bannkreisorte, und deshalb eben müssen den Bannkreisorganisationen weitgehende Befugnisse zugestanden werden. Im übrigen möchten wir nur bemerken, daß eine starke Mitwirkung und ein starker Einfluß des Staates in den Bannkreisorganisationen uns gleichfalls um des ebengenannten Zweckes willen notwendig erscheinen.

Es kann uns nicht einfallen, das Wirkungsfeld dieser Bannkreisorganisationen genauer bestimmen zu wollen; nur um wenigstens ungefähr ein Bild davon zu geben, zählen wir nachstehend eine Anzahl Dinge auf, deren sich diese Organisationen jedenfalls anzunehmen hätten. Wir bemerken dabei, daß gewiß in vielen Fällen diese Dinge auch erst in Gemeinschaft mit der in der Mitte liegenden Stadt zu regeln wären und daß der Zusatz „in I. Instanz" bzw. „in II. Instanz" sagen soll, ob unsrer Meinung nach die Bannkreisorganisation die betreffende Sache von Anfang an in die Hand nehmen oder nur einen Obereinfluß

hinter der Gemeindeverwaltung des einzelnen Bannkreisortes dabei haben soll:

Ausbildung des Verkehrswesens in I. Instanz.

Grundzüge des Straßennetzes und seines Ausbaues in I., Ausbau im einzelnen in II. Instanz;

Grundzüge der Bauordnung und Bebauungspläne in I., Baugenehmigungen und sonstige Einzelheiten in II. Instanz;

Errichtung und Betrieb gemeinsamer Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke;

Erwerbung von Grundbesitz;

mindestens fakultative soziale Wohlfahrtspflege;

Mitwirkung bei der Handhabung des nach dem vorangehenden Kapitel zu reformierenden Enteignungsrechtes;

wichtige Teile des Finanz- und Steuerwesens in I. Instanz, insbesondere Wertzuwachssteuer;

Ausbildung eines gemeinsamen Kommunalhaushaltes des Bannkreises;

Maßregeln zur Durchführung einer richtigen Dezentralisations- und Ansiedlungspolitik teils in I., teils in II. Instanz, darunter auch die oben den „Städtegenossenschaften" zugewiesenen Aufgaben;

Regelung der Beziehungen zur Stadt in der Mitte.

Natürlich ist diese Aufzählung durchaus nicht vollständig. Sie kann und soll nicht mehr sein als eine flüchtige Skizze. Und schließlich gilt dasselbe ja auch von den ganzen Ausführungen hier über diese Frage der sachgemäßen Organisation für die notwendige einheitliche Behandlung unsrer großen Städte und ihrer Dezentralisations- und Erweiterungsgebiete. Wenn jemand bessere Vorschläge zu machen weiß, so soll es uns sehr freuen; wir halten die unsren in keiner Weise für ein letztes, sondern durchaus nur für ein erstes Wort in dieser Sache. Aber das eine sei allerdings nochmals mit aller Deutlichkeit festgestellt und ausgesprochen: kein Vorschlag kann hier genügen, der nicht wenigstens einigermaßen Bürgschaft dafür bietet, daß die eine große Hauptaufgabe in den Bannkreisen, nämlich ihre kraftvolle Entwicklung im Sinne einer großen Dezentralisations-, Boden- und Ansiedlungspolitik, auch wirklich gelöst wird!

* * *

Es fragt sich endlich noch, was materiell zur Entwicklung der Bannkreise der großen Städte, zur möglichsten Entfaltung der Dezentralisation in dieser Richtung geschehen soll. Eine ganze Anzahl von Maßregeln zugunsten der Dezentralisation überhaupt haben wir in der langen ersten Hälfte dieses Abschnittes vorgeführt. Ein großer Teil

Bannkreisorganisation Köln zusammen. Empfehlenswert wäre es, dann noch weiter zu unterscheiden und unter „Außen-Köln" den Bannkreis nur dann und nur insofern zu verstehen, als er nach den vorstehenden Vorschlägen organisiert ist; wenn man aber ohne Rücksicht darauf, ob eine solche Organisation für den Bannkreis vorliegt oder nicht, von diesem reden will, einfach vom „Bannkreis Köln" zu sprechen.

Die Aufgabe, diese neuen verwaltungsrechtlichen Gebilde der Bannkreisorganisationen zu schaffen, den nötigen Instanzenzug für den Fall von Konflikten — Konflikten zwischen der Bannkreisorganisation und den einzelnen Bannkreisorten, und Konflikten zwischen der Bannkreisorganisation und den in der Mitte liegenden großen Städten — einzurichten u. dgl. m., muß natürlich durch die staatliche Gesetzgebung gelöst werden. Wahrlich, eine Aufgabe an Größe und Wichtigkeit der Städtereorganisation des Freiherrn v. Stein vergleichbar!

Natürlich dürfte die Bannkreisorganisation die kommunale Selbstverwaltung der einzelnen Bannkreisorte nicht aufsaugen, sondern diese muß im Gegenteil, soweit irgend möglich, nicht nur weiter bestehen, sondern auch mit neuem, frischem Leben, wie es sich aus den nun herantretenden großen Aufgaben ergibt, erfüllt werden. Auf der andren Seite muß aber der Bannkreisorganisation teils schon in erster, teils in zweiter Instanz doch ein weitgehender Einfluß auf die Verwaltung des ganzen Gebietes und seiner einzelnen Teile eingeräumt werden. Die ganze Bannkreisorganisation würde ja doch vor allem geschaffen, um den Gedanken einer großen einheitlichen Dezentralisations- und Ansiedlungspolitik in dem ganzen Gebiet von Stadt und Bannkreis zur Durchführung zu bringen. Dieser erste und wichtigste Zweck darf nicht vereitelt werden durch Selbstsucht und Kirchturmspolitik einzelner Bannkreisorte, und deshalb eben müssen den Bannkreisorganisationen weitgehende Befugnisse zugestanden werden. Im übrigen möchten wir nur bemerken, daß eine starke Mitwirkung und ein starker Einfluß des Staates in den Bannkreisorganisationen uns gleichfalls um des ebengenannten Zweckes willen notwendig erscheinen.

Es kann uns nicht einfallen, das Wirkungsfeld dieser Bannkreisorganisationen genauer bestimmen zu wollen; nur um wenigstens ungefähr ein Bild davon zu geben, zählen wir nachstehend eine Anzahl Dinge auf, deren sich diese Organisationen jedenfalls anzunehmen hätten. Wir bemerken dabei, daß gewiß in vielen Fällen diese Dinge auch erst in Gemeinschaft mit der in der Mitte liegenden Stadt zu regeln wären und daß der Zusatz „in I. Instanz" bzw. „in II. Instanz" sagen soll, ob unsrer Meinung nach die Bannkreisorganisation die betreffende Sache von Anfang an in die Hand nehmen oder nur einen Obereinfluß

hinter der Gemeindeverwaltung des einzelnen Bannkreisortes dabei haben soll:

Ausbildung des Verkehrswesens in I. Instanz.

Grundzüge des Straßennetzes und seines Ausbaues in I., Ausbau im einzelnen in II. Instanz;

Grundzüge der Bauordnung und Bebauungspläne in I., Baugenehmigungen und sonstige Einzelheiten in II. Instanz;

Errichtung und Betrieb gemeinsamer Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke;

Erwerbung von Grundbesitz;

mindestens fakultative soziale Wohlfahrtspflege;

Mitwirkung bei der Handhabung des nach dem vorangehenden Kapitel zu reformierenden Enteignungsrechtes;

wichtige Teile des Finanz- und Steuerwesens in I. Instanz, insbesondere Wertzuwachssteuer;

Ausbildung eines gemeinsamen Kommunalhaushaltes des Bannkreises;

Maßregeln zur Durchführung einer richtigen Dezentralisations- und Ansiedlungspolitik teils in I., teils in II. Instanz, darunter auch die oben den „Städtegenossenschaften" zugewiesenen Aufgaben;

Regelung der Beziehungen zur Stadt in der Mitte.

Natürlich ist diese Aufzählung durchaus nicht vollständig. Sie kann und soll nicht mehr sein als eine flüchtige Skizze. Und schließlich gilt dasselbe ja auch von den ganzen Ausführungen hier über diese Frage der sachgemäßen Organisation für die notwendige einheitliche Behandlung unsrer großen Städte und ihrer Dezentralisations- und Erweiterungsgebiete. Wenn jemand bessere Vorschläge zu machen weiß, so soll es uns sehr freuen; wir halten die unsren in keiner Weise für ein letztes, sondern durchaus nur für ein erstes Wort in dieser Sache. Aber das eine sei allerdings nochmals mit aller Deutlichkeit festgestellt und ausgesprochen: kein Vorschlag kann hier genügen, der nicht wenigstens einigermaßen Bürgschaft dafür bietet, daß die eine große Hauptaufgabe in den Bannkreisen, nämlich ihre kraftvolle Entwicklung im Sinne einer großen Dezentralisations-, Boden- und Ansiedlungspolitik, auch wirklich gelöst wird!

* * *

Es fragt sich endlich noch, was *materiell* zur Entwicklung der Bannkreise der großen Städte, zur möglichsten Entfaltung der Dezentralisation in dieser Richtung geschehen soll. Eine ganze Anzahl von Maßregeln zugunsten der Dezentralisation überhaupt haben wir in der langen ersten Hälfte dieses Abschnittes vorgeführt. Ein großer Teil

getan werden kann, wird nicht zu leugnen sein; nur wird man freilich, wenn auch viel, so doch nicht alles auf diesem Gebiete vom Staate verlangen dürfen, sondern es müssen sich auch hier die Gemeinden und sonstigen Kommunalkörperschaften und andre Faktoren kräftig beteiligen. Im übrigen wird es nicht nur gelten, neue Verkehrslinien zu schaffen, sondern auch auf den bestehenden die Tarife zu verbilligen, die Ankunfts- und die Abfahrtszeiten und die ganze Zugfolge für die Bedürfnisse der ärmeren Bevölkerung der Bannkreise günstiger zu gestalten, den Nahschnellverkehr zu entwickeln u. dgl. m. Außerdem aber möchten wir doch auf einige Punkte noch besonders aufmerksam machen.

Erstens ist die Idee aufgetaucht, für die ganze Zone des Bannkreisverkehrs für die Fahrt nach und von der Wohnung zur Arbeitsstätte in der Stadt nicht verschiedene Sätze je nach der Entfernung zu erheben, sondern nur einen, aber sehr billig gegriffenen Einheitssatz, ohne Rücksicht auf die Verschiedenheit der Entfernung. Diese Maßregel läge in hohem Grade im Interesse einer stärkeren Besiedlung der entfernteren Teile der Bannkreise und damit einer Ablenkung der Bevölkerung von den näher an der Stadt gelegenen und bereits viel teureren und dichter bewohnten Vororten. Die Idee ist sehr der Beachtung wert. Es ist interessant, daß für Güter starke Ansätze zu einer solchen Einheitstaxe in Neuyork bestehen. (Weber, Growth of Cities, 1899, P. S. King & Son, London, Seite 202—204.)

Zweitens möchten wir zur Erwägung geben, ob sich nicht zur Einrichtung des hier in Rede stehenden Verkehrs neuerdings auch das Automobil, auch für den Güterverkehr, recht gut eignete. Die bayerische Staatsbahnverwaltung ist neuestens dazu übergegangen, Lokalverkehrslinien, auch für Güterverkehr, in dieser Weise einzurichten, und der Erfolg scheint gut zu sein.

Drittens kann den öffentlichen Körperschaften gar nicht genug der Gedanke empfohlen werden, die Einrichtung einer Lokalverkehrslinie eventuell dadurch zu ermöglichen, daß die öffentlichen Körperschaften selber, auf dem Wege der Gründung großer Siedlungen draußen, den steigenden Bodenwert dort zur Deckung der Verkehrskosten mit heranziehen. Verkehrslinien, die einer gesunden Ansiedlung dienen sollen, müssen vor allem in Gegenden führen, wo das Land noch sehr billig ist; das ist es aber natürlich vor allem da, wo noch keine dichte Besiedlung herrscht, gerade dorthin aber wird sich der Betrieb einer Verkehrslinie leicht unrentabel gestalten. Aus diesem verderblichen Kreislaufe wird man gewiß oft herauskommen können, indem die die Verkehrslinie errichtende Stelle zugleich das Land draußen in die Hand nimmt und so dessen Wertsteigerung durch die Besiedlung mitgewinnt. Jedenfalls

wäre das sehr viel gerechter als der jetzige Zustand, wo zwar die Kosten der Verkehrslinien von der Öffentlichkeit getragen werden, die durch diese Linien aber großenteils erst ermöglichten Bodenwertsteigerungen Privaten zufallen. Es kann auch gar nicht so schwierig sein für öffentliche Körperschaften, ein derartiges System zu handhaben. Weiter draußen gelegenes Land ohne Verkehrsverbindung wird wohl meist noch sehr billig zu haben sein; wo man aber Verkehrslinien hinlegen und damit eben den Bodenwert steigern will, hängt ja doch in erster Linie von den öffentlichen Körperschaften ab.

Viertens endlich ist von großer Bedeutung für die Möglichkeit, Wohnort und Arbeitsort voneinander zu trennen und die verbindende Verkehrslinie zu benutzen, die Verkürzung der Arbeitszeit. Diese Verkürzungen sind daher auch unter diesem Gesichtspunkte zu begrüßen.

Zum Schlusse möchten wir noch darauf aufmerksam machen, daß es sich im übrigen bei der Entwicklung des Verkehrswesens in den Bannkreisen nicht nur um Eisenbahnen, Trambahnen und die andren Mittel zur Personen- und Güterbeförderung, wie Automobile, Fahr- und Motorräder handelt, sondern auch um den ganzen postalischen Verkehr, insbesondere auch um den Fernsprecher.

Wir sind am Ende der langen Wanderung dieses Kapitels, und wenn wir jetzt zurückschauen, so glauben wir wohl, daß so manches, was wir gesagt haben, nicht allenthalben Gefallen erregen wird. Aber deswegen konnten wir doch nichts andres sagen, als was wir vorgetragen haben, haben wir uns doch nach bestem Wissen und Gewissen bemüht, das Richtige zu finden. Wenn jemand auf diesem schwierigen und noch wenig bearbeiteten Felde bessere Vorschläge zu machen weiß, wird sie niemand mehr willkommen heißen als wir. Aber freilich müssen es Vorschläge sein, die wenigstens einigermaßen das Problem der städtischen Dezentralisation in seiner Tiefe erfassen. Worum es sich bei diesem Probleme handelt, das ist nichts Geringeres als das Siedlungswesen unsres Stadtvolkes im ganzen, d. h. das des größeren und immer mächtiger anschwellenden Bruchteiles der Nation. Diese Millionen und Millionen bereits Lebender und erst noch Kommender haben ein Anrecht darauf, daß ihr Siedlungswesen, das ist die Grundlage ihres ganzen äußeren Daseins, so gut und so tief innerlich befriedigend geregelt werde wie nur möglich. Dafür arbeiten heißt wahrlich an der Zukunft unsres Volkes bauen. Und wenn dafür Opfer nicht zu umgehen sind, so werden sie doch gebracht unter dem alten und glorreichen Banner: Salus publica suprema lex! —

Zwölftes Kapitel.*)

Über Gartenkolonien als Bestandteile der Ortsanlage.

A. Volkswirtschaftlicher Teil.

Aus dem Mutterboden der **Natur** sprießt das ganze menschliche Leben empor, von ihm empfängt es dauernd Kraft und Nahrung, zu ihm geht es, wenigstens in seinem sterblichen Teile, wieder zurück. Da ist es wohl kein Wunder, daß wir ein unaustilgbares Gefühl dafür haben, daß es eine notwendige und wichtige Sache für den Menschen ist, mit diesem Mutterboden der Natur, mit dieser Pflanz- und Werdestätte alles Lebendigen, dauernd in enger Berührung zu sein. Aber wie steht es damit in unseren modernen Städten, insonderheit in den Großstädten? Da ist dieser Zusammenhang in zahllosen Fällen, insbesondere für die weniger bemittelten Klassen, fast ganz zerstört. Der tägliche Anblick von der Natur, den diese letzteren haben, beschränkt sich auf die paar kümmerlichen und verzärtelten Bäume und Sträucher in den öffentlichen Anlagen, in seltenen Fällen auf den eines geringen Gartens. Kein dampfender Erdgeruch erquickt sie, kein Baum und kein Strauch blüht als ihr Eigen. Der Wechsel der Jahreszeiten bedeutet nicht mehr den erhabenen Kreislauf des Lebens, sondern seine Bedeutung erschöpft sich beinahe darin, daß im Winter mehr Geld für Feuerung und Kleidung ausgegeben werden muß! Arme Kinder, die so aufwachsen! Ihre Wohnung ist der Zellenkäfig der Mietkaserne, ihr Boden das Pflaster, ihr Tummelplatz die Straße.

---

*) Dieses Kapitel ist der wortgetreue Abdruck einer gleichnamigen Abhandlung aus der 1906 erschienenen Schrift des Deutschen Vereins für Wohnungsreform: „**Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage**" (Göttingen, Vandenhoeck & Ruprecht, 1 M.). Der volkswirtschaftliche Teil rührt von dem **Verfasser des hier vorliegenden Werkes** her, der juristische von dem jetzigen Leiter der städtischen Rechtsauskunftsstelle in Essen (Ruhr), Herrn **Assessor** a. D. **Hüttner**. Da das Kapitel somit von Haus aus für einen andren Zusammenhang als den des hier vorliegenden Buches geschrieben und hier nur zur Vervollständigung herbeigezogen worden ist, um einen besondren Reformgedanken darzulegen, so dürfen die Ausführungen, Begriffsbestimmungen usw. der übrigen Teile dieses Werkes natürlich auch nicht ohne weiteres auf dieses Kapitel angewandt werden. Auch wolle man aus dem gleichen Grunde einige Wiederholungen schon früher gesagter Dinge entschuldigen.

Noch nie, darf man wohl sagen, in der langen Geschichte unseres Volkes ist eine derartige Entfremdung breitester Volksschichten von der Natur vorhanden gewesen. Ob die Städte des Mittelalters so eng gebaut waren wie die modernen, möge dahingestellt bleiben. Sicher aber ist, daß selbst wenn sie es gewesen sein sollten, dies nicht entfernt die Bedeutung gehabt haben kann wie heute. Denn diese Städte waren klein, die bedeutendsten von ihnen nicht stärker an Einwohnerzahl als heute eine bescheidene Mittelstadt, und von überall her war das Freie leicht zu erreichen. Und das ganze wirtschaftliche Leben der Städter kreiste noch zum guten Teile um Acker, Feld, Wald und Vieh. Denn vor den Toren und in manchen Fällen sogar innerhalb derselben lagen die Felder und Wiesen der Bürger, und ihre Bebauung durch die Bürger selber lieferte einen wichtigen Teil des Einkommens. Mehr oder minder haben sich diese Zustände bei uns, vielleicht mit Ausnahme der wenigen allergrößten Städte, bis etwa Mitte des neunzehnten Jahrhunderts erhalten; erst von da an allmählich wird die völlige Loslösung der städtischen und gewerblichen Bevölkerung von der Natur und ihrer Nutzung eine Massenerscheinung, bis sie jetzt einen geradezu gefahrdrohenden Umfang erreicht hat und mit jedem Jahre wächst.

Mit Sorge fragt sich der Volksfreund, ob bei einem System, das sich so weit von allem bisher Dagewesenen entfernt und das allen natürlichen Instinkten so sehr widerspricht, Kraft und Gesundheit dauernd bestehen können, und ob wir nicht vielleicht einer kurzen trügerischen Blüte die Grundlagen unserer Wohlfahrt opfern. Derartige Gedanken sind auch für uns hier einer kurzen Erwägung wert. Lassen wir daher im folgenden ganz kurz die hauptsächlichsten Bedenken, welche gegen den geschilderten modernen Zustand sprechen, an uns vorüberziehen und vergleichen wir damit die etwaigen Vorteile eines Zustandes, wie er jenen älteren Verhältnissen entspricht, wo auch der Mann der weniger bemittelten Klassen in der Stadt oder im Gewerbe nebenher ein Stück Land bebaut und wo er derart materiell und ideell noch in einem dauernden engen Zusammenhange mit der Natur steht.

Zunächst ist klar, daß ein solches System große gesundheitliche Vorteile bietet, während man sich jetzt der Einsicht wohl nicht mehr verschließen kann, daß im allgemeinen unsre ärmere städtische und gewerbliche Bevölkerung viel zu wenig frische Luft und allseitige körperliche Ausarbeitung hat; das letztere Moment, das vielleicht jetzt noch weniger in die Wagschale fällt, wird dabei übrigens immer wichtiger, je mehr die Maschine in den städtischen und gewerblichen Beschäftigungen den Menschen von groben körperlichen Arbeiten befreit und je mehr seine Nerven und seine Intelligenz statt seiner Muskeln beansprucht werden.

Ein weiterer sehr wichtiger Punkt ist die Ernährung. Zur Zeit müssen in den hier in Frage kommenden Orten unsre ärmeren Klassen so ziemlich alles, was sie verzehren, von Anfang bis zu Ende kaufen und nichts wächst ihnen zu. Es ist nun aber wohl kaum ein Zweifel, daß für eine gute Ernährung unter solchen Umständen und bei dem Stande der übrigen Lebenskosten nicht nur die heutigen, sondern selbst noch bessere Löhne, in einem großen Bruchteile der Fälle nicht ausreichen bzw. ausreichen würden. Wie außerordentlich viel besser ständen da die ärmeren Klassen da, wenn sie von einem Stück eignen Bodens wenigstens einen Teil ihres Nahrungsbedarfes beziehen könnten, zumal sie sich in dem gleichen Umfange auch von dem Aufschlage des Zwischenhandels und von den Schädigungen der Nahrungsmittelverfälschung befreien würden. Der Bedarf einer mittleren Haushaltung an Gemüse und Obst, ebenso auch — wenigstens in Verbindung mit den Abfällen des Haushaltes und leicht zu erlangenden anderen Quellen — das Futter für ein paar Kaninchen läßt sich schon von einem ziemlich kleinen Stück Landes, sagen wir etwa 500 qm, ernten. Dabei wäre der Wert dieser ganzen Produktion nicht etwa nur dem Geldwerte gleichzusetzen, sondern er bestände zum Teil auch darin, daß die ärmeren Klassen gewissermaßen mit Notwendigkeit durch diese Naturalien zu einer besseren Ernährung kämen, während es vom Gelde immer noch zweifelhaft bleibt, wofür es schließlich verwandt wird. Dauernde gesunde Gewohnheiten der Volksernährung könnten sich so viel leichter wieder einbürgern. Nebenbei bedenke man auch einmal, um wieviel besser auf Grundlage solcher Verhältnisse die Volksernährung im Kriegsfalle sichergestellt wäre, wo wir bei Absperrung der ausländischen Transporte und Stocken unseres eigenen, zur Bezahlung dienenden Exportes möglicherweise einmal über jede Kartoffel froh sein werden, die wir im eigenen Lande erzeugen können. Auch in Zeiten der Arbeitslosigkeit übrigens gewinnt ein solcher Anhalt am Boden besondere Bedeutung.

Weiter die moralischen Faktoren! Die Pflege einer Scholle, namentlich einer eigenen oder einer mit ähnlicher Sicherheit besessenen, gewährt denen, die überhaupt Sinn für solche Dinge haben, eine tiefe Befriedigung. Sie setzt sie in direkten Zusammenhang mit den geheimnisvoll wirkenden Mächten der lebendigen Natur, sie bietet im Gegensatz zu so vieler Fabrikarbeit eine ganze, schaffende Tätigkeit. Sie hebt den Wert des eigenen Lebens und das freudige Bewußtsein davon. Aber auch abgesehen von diesen feinsten und innerlichsten Dingen ergibt sich ein großer moralischer Nutzen. Durch einen Garten, durch ein Stück Boden und seine Pflege werden die Familien dahin geführt, ihre besten Freuden in gesunder Weise im Freien zu suchen. Das Vergnügungs-

und Erholungsleben bekommt einen anderen Stil, Wirtshaus und Alkohol treten zurück, zahllose unnütze Ausgaben werden vermieden.

Und weiter: welche ganz andere Vollsinnigkeit wird auf diese Weise erzielt als in „der Straßen quetschender Enge"! „Man sage sich doch," lesen wir bei Friedrich Naumann, Neudeutsche Wirtschaftspolitik, 1906, S. 54/55, „wie klein die Welt eines großstädtischen Kindes ist! Nach der Weite seiner Welt aber weitet sich der Mensch. Und wenn wir auch erreichen, daß die Großstädte hygienisch nicht schlechter, sondern besser sind als das Land, so bleibt der Verlust an Naturzusammenhang und Naturerlebnis, an Gemeinschaft mit der Tier- und Pflanzenwelt so groß, daß es uns bange werden mag vor einem Geschlecht, das ohne freien Raum aufwächst. Die Qualität des Massenvolkes leidet unter seiner räumlichen Zusammendrängung, die Moral leidet und der Reichtum an inneren Werten. Es ist deshalb ein Haupterfordernis der deutschen Volkswirtschaft, die Menschen zu dezentralisieren, um sie zu erhalten." Und, möchten wir diesem Zitat noch hinzufügen, glaubt man denn, daß diese innere Verarmung sich auf die Dauer nicht auch äußerlich, materiell rächen wird? Es ist sehr wohl möglich, daß auf diese Weise schließlich Phantasie, Gestaltungskraft, Erwerbsfähigkeit unserer gewerblichen Klassen ernstlich Schaden nehmen.

Daß erst auf der Grundlage der Wiederherstellung des Zusammenhanges mit dem Boden, mit der Natur in viele Herzen die rechte Freude an der Heimat und die Vaterlandsliebe zurückkehren werden, sei nur nebenbei bemerkt. Aber darauf möchten wir doch noch besonders hinweisen, daß wir uns, wenn wir für die städtischen und gewerblichen Klassen einen wirklich engen Zusammenhang mit dem Boden und seiner Bebauung schaffen und erhalten, aller Wahrscheinlichkeit nach auch ein erheblich höheres Maß von Kolonisationsfähigkeit sichern werden als ohnedem. Der eigentliche Kolonist ist derjenige, der sich auf den Boden und seine Pflege versteht. Wenn danach auch der Ackerbauer, der Landwirt in erster Linie in Betracht kommt, so ist es doch gewiß nicht einerlei, ob die stetig anschwellenden Massen unserer städtischen und gewerblichen Bevölkerung wenigstens einigermaßen noch Neigung und Geschick zur Bodenbebauung mitbringen oder ob sie dessen ganz bar sind. Wenn das zwanzigste Jahrhundert in der Tat das werden soll, was es nach so manchen Anzeichen zu schließen an und für sich werden kann, nämlich das Jahrhundert der deutschen Kolonisation, so werden wir auch diesen Gesichtspunkt nicht vernachlässigen dürfen.

Noch manchen Vorzug könnten wir zu Gunsten des von uns verteidigten Systems anführen, doch wollen wir uns damit begnügen, nur

noch darauf hinzuweisen, daß ein System, wonach den weniger bemittelten städtischen und gewerblichen Klassen Bodenparzellen zur Nutzung zur Verfügung stehen, auch einen wichtigen Beitrag zu liefern vermöchte zur Lösung der Frage der Erwerbsarbeit der verheirateten Frauen und der Kinder. Beide Arten von Arbeit haben das Eigentümliche, daß sie an sich in sehr zahlreichen Fällen nötig und nicht zu verwerfen sind, daß sie sich aber schlecht vertragen mit der Anspannung, der strengen Regelung und der dauernden Entfernung vom Hause, die mit der Arbeit in fremden, größeren Betrieben verknüpft sind. Da würde die Arbeit für ein eigenes Garten- oder Feldstück in vielen Fällen einen guten Ersatz bieten.

Gewiß lassen sich nun andererseits auch manche Bedenken gegen die Durchführbarkeit und Wünschbarkeit unseres Systems geltend machen. Das erste und schwerste von ihnen, die Frage der Beschaffung des nötigen Landes, wird weiter unten ausführlicher erörtert werden. Was aber die anderen anlangt, auf die wir hier nicht näher eingehen können, so vermögen sie uns nicht in der Überzeugung zu erschüttern, daß die Durchführung unserer Wünsche, wenigstens in weitem Umfange, möglich und — alles in allem genommen — auch von größtem Segen sein würde. Wenden wir uns daher jetzt der Frage zu, wie diese Wünsche im einzelnen praktisch zur Durchführung und Ausgestaltung kommen könnten.

Soweit bisher in unseren etwas größeren Orten bei den Bestimmungen und Plänen über die Ortsanlage, also vor allem bei den Bebauungsplänen und Bauordnungen, das Ziel verfolgt worden ist, den Einwohnern ein Stück Boden als Privatbesitz zum Naturgenuß und zum Gartenbau zu sichern, ist man wohl mit wenigen Ausnahmen darauf ausgegangen, Hausgärten zu schaffen. Nun bleibt ja die Gewährung eines genügenden Gartens am Hause möglichst für jede Familie sicher immer das Ideal, und es ist auch zu hoffen, daß dieses Ideal mit der Zeit in einem sehr viel weiteren Umfange erfüllt werden wird, als man z. B. im allgemeinen für möglich hält. Aber andererseits kann eine nüchterne Betrachtung doch nicht verkennen, daß sich trotzdem das vorschwebende Ziel auf diesem Wege in absehbarer Zeit nur sehr unvollkommen erreichen lassen wird. Für die einmal ohne Hausgärten angesiedelte Bevölkerung bringt auch die Schaffung neuer Quartiere mit solchen Gärten nur in dem Bruchteile der Fälle das Gewünschte, wo eine Übersiedlung in diese Quartiere stattfindet. Aber auch der Anlage von zahlreichen und großen Hausgärten in den neuen Quartieren, wie sehr sie auch erstrebt werden muß und mit der Zeit hoffentlich

auch durchgeführt werden wird, steht vorderhand doch noch das große Hindernis der teuren Bodenpreise innerhalb der Baulinien entgegen. Aber selbst wenn das nicht wäre, würde man doch oft Bedenken tragen, zumal in großen Orten, in den neuen Quartieren Hausgärten in solcher Menge zu schaffen, daß dem Gartenbedürfnis wirklich genügt wäre. Denn man würde sich dann allerdings auf eine sehr ausgedehnte Stadtanlage und ein sehr umfangreiches Straßennetz gefaßt machen müssen, das jedenfalls erheblich höhere Kosten verursachen würde als ein minder umfangreiches. Aus allen diesen Gründen sind denn auch bisher in den neuen Quartieren unserer Städte Viertel mit größeren Hausgärten wohl ganz überwiegend nur für die Wohlhabenderen als Villenviertel angelegt worden, während die ärmere und vielfach auch die mittlere Bevölkerung, die aus hygienischen und wirtschaftlichen Gründen Gärten eigentlich viel dringender braucht, offenbar in weitem Umfange leer ausgegangen ist.

Wesentlich anders steht die Sache dagegen, wenn man bei der Anlage und den Plänen für neue Quartiere nicht ausschließlich darauf ausgeht, Gärten nur in Form von Hausgärten zu gewähren, sondern wenn man außerdem darauf hinarbeitet, in oder bei diesen Quartieren große geschlossene Flächen zu reservieren, die überhaupt nicht mit Häusern bebaut werden, sondern die nur dazu dienen, das nötige Land für kleine Gärten, einen am andern, sagen wir jeweils ein bis einige Hundert zusammen, zu bieten. Also Gärten nicht bei den einzelnen Häusern, sondern große K l e i n g a r t e n k o l o n i e n innerhalb des zur Bebauung bestimmten Gebietes oder doch in seiner Nähe!

Das ist ein Gedanke, der bei der Ausarbeitung und Revision unserer Ortsbaupläne, bei unserer ganzen Stadterweiterung aufs ernsteste erwogen und verfolgt werden sollte. Zunächst leuchtet ein, daß es auf diese Weise möglich ist, auch einem nicht unerheblichen Bruchteile der Bewohner der schon bebauten Ortsteile noch nachträglich zu Gartengenuß zu verhelfen — wenigstens, soweit sie vor einem etwas weiteren Wege nicht zurückschrecken. Sodann ist, auch wenn man von den gegenwärtigen Bodenpreisverhältnissen ausgeht, das Hindernis der Bodenteuerung hier viel geringer als bei Hausgärten. Denn entweder wird man bei der dauernden Anlage solcher Gartenkolonien weiter hinaus oder überhaupt auf Flecke gehen, wo der Boden aus irgendwelchen Gründen billiger ist als gewöhnliches Bauland; oder man wird — was freilich das weniger Wünschenswerte ist — Landstrecken dazu benutzen, die allerdings künftig einmal der Bebauung dienen sollen, einstweilen aber zu den angegebenen Zwecken zu niedrigen Preisen verpachtet werden.

Endlich spricht hier auch das Moment der zu großen Ausdehnung des Straßennetzes und der Stadtanlage überhaupt bei weitem nicht so

mit wie bei den Hausgärten. Denn einmal werden in diese Gartenkolonieen natürlich so gut wie keine eigentlichen Straßen hineingelegt, sondern nur ein paar große Zufahrten an den Rand und im übrigen nur ein paar schmale Verbindungswege. Und zum anderen ist bei diesem System auch nur eine ungleich viel geringere Zahl von Gärten erforderlich, als wenn man das gleiche Ziel durch Hausgärten erreichen wollte. Der Hausgarten wird immer in erster Linie als ein Zubehör der Wohnung und als eine Erhöhung ihrer Annehmlichkeit gewertet werden. Wohnungen, zu denen ein Hausgarten gehört, werden daher, solange die Hausgärten nur in beschränkter Zahl vorhanden sind, wie schon oben angedeutet, in erster Linie von den Wohlhabenderen, die höhere Aufwendungen für die Wohnung zu machen in der Lage sind, besetzt werden, und nur bei ganz allgemeiner Verbreitung der Hausgärten werden diese auch den Ärmeren zugute kommen. Anders bei unseren Gartenkolonien. Hier kommen als Kandidaten für die Gärten die Wohlhabenderen, die sich Hausgärten verschaffen können, von vornherein nur in viel geringerem Umfange in Betracht. Aber auch von der minderbemittelten Bevölkerung kommen angesichts der Entfernung des Gartens vom Hause und der Mühen, die seine Anlegung immerhin verursacht, nur diejenigen in Frage, die wirklich ein ernstes Bedürfnis nach einem Garten haben, während bei dem System der Hausgärten auch andere Familien oft als Konkurrenten auftreten und andererseits Familien, die einen Garten sehr wünschen und brauchen, oft auf einen solchen verzichten werden, weil ihnen die betreffende Wohnung nicht paßt. Es ergibt sich wieder, daß nur bei ganz allgemeiner Verbreitung der Hausgärten diese Übelstände wegfallen würden, und so wird man immer wieder darauf hingeführt, daß, um den gewollten Zweck zu erreichen, bei dem System der Hausgärten eine viel größere Menge von Gärten und damit auch eine viel größere Ausdehnung des Straßennetzes und der Stadtanlage erforderlich wäre als bei unseren Gartenkolonien.

Man verstehe uns nicht falsch! Wir wünschen und erstreben, wie schon gesagt, eine möglichst große Ausdehnung des Hausgartensystems als des an sich viel Vollkommeneren. Aber wenn man sich unter dem Druck der Verhältnisse doch einmal beschränken muß, so bieten unsere Gartenkolonien jedenfalls zunächst einen guten Ausweg. Und überhaupt darf das eine auf alle Fälle nicht verkannt werden: der Hausgarten ist nicht die einzige mögliche Form, mittelst deren für die städtische und gewerbliche Bevölkerung der notwendige Anschluß an die Natur erreicht werden kann, und es muß als ein hervorragendes Ziel unserer Stadtbaukunst, unserer Bebauungspläne und Bauordnungen, unserer ganzen Stadterweiterung anerkannt werden, da, wo diese eine und erste Form

nicht recht anwendbar ist, nach Möglichkeit wenigstens eine andere Form, und so vor allem unsere Gartenkolonien, zur Anwendung zu bringen. Denn das wäre doch auf alle Fälle eine schlechte Stadtbaukunst, die es nicht fertig brächte, der städtischen und gewerblichen Bevölkerung wenigstens in irgend einer Form den engen Zusammenhang mit dem Boden und so die erste Grundbedingung jeder dauernd gesunden und befriedigenden Ansiedlung zu schaffen und zu erhalten!

Wenn wir uns nun die Frage vorlegen: ist es denn überhaupt möglich, solche Gartenkolonien bei uns in größerem Umfange zu schaffen, so wollen wir uns zunächst erinnern, daß ähnliche Dinge ja, in einer Menge kleinerer Orte wenigstens, heute schon oder vielmehr noch bei uns anzutreffen sind. Wohl in allen Teilen Deutschlands gibt es kleinere Orte, wo der in der Industrie oder in einer sonstigen nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeit beschäftigte Mann außerdem ein Stück Land, sei es eigen, sei es gepachtet, hat und bearbeitet. Nicht nur in Dörfern mit Industrie kommt das vor, sondern auch in einer Menge kleinerer Städte. Und das Eigentümliche dieses Zustandes ist dann in zahlreichen Fällen, daß die betreffenden Landstücke nicht bei den Häusern der Betreffenden, sondern draußen, „vor den Toren", auf der Feld- und Wiesenflur liegen. Vor allem aber ist auf eine verwandte moderne Entwicklung gerade in den großen Städten hinzuweisen: auf die bekannten Schrebergärten und Laubenkolonien. Allem Anscheine nach hat dieses System, wonach bekanntlich jeweils eine Menge kleiner Pachtgärten von je hundert oder einigen hundert Quadratmetern Flächeninhalt, kolonieweise zusammen in den Außenteilen oder an der Peripherie der Städte angelegt werden, neuerdings eine weite Verbreitung in unseren größeren Städten gefunden und schon ziemlich fest Wurzel geschlagen. Für Berlin und Umgegend wird die Zahl der Laubenkolonisten bereits auf 30000! geschätzt; sie haben ein eigenes, zweimal monatlich erscheinendes Organ: „Der Laubenkolonist". Denken wir uns diesen ganzen Vorgang sehr erweitert und verbessert, einer systematischen Pflege, Förderung und Ordnung unterworfen und zu einer dauernden Einrichtung gemacht, so haben wir ungefähr das, worauf unserer Meinung nach für die größeren Städte zuzusteuern ist.

Machen wir uns zunächst ein Bild von den erforderlichen Landflächen. Die Größe des einzelnen Gartens in den Lauben- und Schreberkolonien ist jetzt oft sehr gering, oft nicht mehr als 100 bis 200 qm. Für Berlin und Umgegend wird die durchschnittliche Größe auf 300—350 qm angegeben. In der berühmten englischen Gartenstadt Bournville bei Birmingham haben die Gärten etwa 550 qm im Durchschnitt. Nehmen wir 500 qm für einen Garten an, so genügt

das vollständig, um den Gemüsebedarf für eine Familie zu ziehen, daneben noch Obst, Blumen und — in Verbindung mit den Abfällen der Haushaltung usw. — Futter für einige Kaninchen. Nehmen wir nun weiter eine wirkliche Großstadt wie z. B. etwa Dresden mit jetzt rund 500000 Einwohnern an. Wenn wir da die Fülle der zunächst entgegenstehenden Hindernisse bedenken — den Umstand, daß die Gartenkolonien doch nur am Rande des bebauten Gebietes, also in ziemlich weiter Entfernung von den Wohnungen des größten Teils der Bevölkerung angelegt werden können, ferner das mangelnde Bedürfnis bei vielen Einwohnern, die Unvertrautheit mit Gartenpflege und dergleichen bei anderen — wenn wir das alles recht erwägen, so werden wir wohl kaum annehmen können, daß in den ersten zehn Jahren mehr als etwa 5—10% der Bevölkerung sich aktiv als Gartenkolonisten an der Sache beteiligen würden, selbst wenn diese noch so sehr gefördert und gepflegt würde. Nehmen wir also, hoch gegriffen, 40000 Menschen an, für die in den ersten zehn Jahren Land zu beschaffen wäre. Das würde die allmähliche Bereitstellung von 10000 Landlosen zu je 500 qm erfordern, da vier Menschen auf eine Haushaltung und einen Garten gerechnet werden können. Das ergäbe also ein Erfordernis von 50000 a oder 500 ha.

Ist das nun etwas so Unerschwingliches für eine Großstadt? Die Gesamtfläche von Dresden betrug 1903 nicht weniger als 6730 ha, davon machte allein derjenige Teil des noch richtig landwirtschaftlich benutzten Geländes, der statistisch nachzuweisen war, 1782 ha aus. Weit weniger als ein Drittel der 1903 noch landwirtschaftlich benutzten Stadtgemarkung würde also genügen, um für die ersten zehn Jahre etwa einen ganz umfassenden Anfang einer Reform großen, ja größten Stiles zu machen.

Nach diesem Beispiel möge man ermessen, daß es sich keineswegs um utopistische Pläne handelt. Es sind keine Landmassen von ausschweifender Größe erforderlich. Nach den eben gegebenen Dresdner Ziffern dürfte 1 ha pro 1000 Einwohner wohl meist auch für einen ganz umfassenden Anfang genügen. Allerdings ist dann noch der Zuwachs an Einwohnerzahl zu berücksichtigen, bei dem das Bedürfnis nach solchen Gärten stärker sein wird. Zahlreiche Städte in Deutschland besitzen bereits jetzt viel mehr Land zu eigen, als für derartige Reformen erforderlich wäre.

Und liegen etwa derartige Dinge nicht im Zuge der Zeit? Wer daran zweifelt, den verweisen wir neben so vielem anderen auf das großartige Unternehmen der Stadt Wien, den im Mai v. J. vom Wiener Gemeinderat auf Anregung des Oberbürgermeisters Lueger einstimmig beschlossenen Wiener Wald- und Wiesengürtel. Um die ganze

Stadt Wien herum soll ein breiter Streifen von großartigen, dauernd freibleibenden Volksparkanlagen im Ausmaße von nicht weniger als insgesamt 4400! ha, das sind rund 70% der gesamten Gemarkungsfläche Berlins im Jahre 1901/02, geführt werden und in seiner Mitte eine Höhenstraße, welche die herrlichsten Blicke bietet. Wenn derartige Unternehmungen für Volksparkzwecke möglich sind, so müßten, sollte man denken, doch auch die vergleichsweise geringfügigen 500 ha in unserem obigen Beispiele zu beschaffen sein, insbesondere da sie ja immerhin einen hohen wirtschaftlichen Ertrag liefern würden.

Vielleicht werden ängstliche Gemüter da nun wieder eine zu zerstreute Stadtanlage befürchten. Aber würde sich wohl jemand darüber beklagen, wenn in Frankfurt a. M. die berühmte Promenade um die Altstadt die dreifache Breite der jetzigen hätte? Oder wenn in das Häusermeer von Berlin nicht ein Tiergarten, sondern sechs eingeschlossen wären? Und endlich: sind nicht in solchen Komplexen, wie sie z. B. Berlin mit Vororten oder Leipzig mit Vororten darstellen, ganze große und wichtige Teile, wie eben die Vororte, viel weiter von dem Hauptkörper abgetrennt, als es bei allmählicher Umbauung unserer Freiflächen mit den jenseits derselben gelegenen Bauquartieren wahrscheinlich der Fall sein würde?

Wenn wir uns nun der Frage zuwenden, wie man sich ein umfassendes Vorgehen zur Beschaffung einer solchen breiten Masse kleinerer Gärten im genaueren vorzustellen hätte, so möchten wir dafür folgende Grundzüge aufstellen:

1. Die Förderung der ganzen Angelegenheit und namentlich die Landbeschaffung ist in erster Linie als eine Aufgabe der *öffentlichen Faktoren*, insbesondere aber der *Gemeinden* zu behandeln. Zwar verdanken die Laubenkolonien z. B. wohl ganz überwiegend privater oder gemeinnütziger Initiative ihre Entstehung, und auch das Land wird zurzeit wohl meist von privaten Grundbesitzern erpachtet. Aber es ist etwas anderes, ob die private und gemeinnützige Initiative für die ersten Anfänge die Bahn bricht, oder ob man von ihr verlangt, daß sie einer an sich bewährten Sache die nötige allgemeine Ausdehnung und Verbreitung geben soll. Für jenes ist sie in der Tat berufen, für dieses sind die öffentlichen Faktoren mit ihrem großen Einfluß, ihren reichen Mitteln und nötigenfalls ihrer Zwangsgewalt die gegebenen Stellen, haben wir doch diese Entwicklung auch auf zahlreichen anderen sozialen Gebieten durchgemacht.

Insbesondere aber ist, wie schon gesagt, das Eingreifen der öffentlichen Faktoren notwendig für die *Landbeschaffung*. Die Lösung

[illegible]

[illegible] Erfolge kommen wird. Übrigens wird, wenn mit der Zeit erst einmal das Bedürfnis nach den Gemeindehäusern und ihre Anerkennung sich gesteigert hat und die ganze Sache mehr und mehr zu einem Gewohnten und Selbstverständlichen geworden ist, auch die Führung [illegible] viel leichter sein. Natürlich muß sie von Anfang an als eine besonders wichtige Aufgabe behandelt werden.

Wir haben auf die Gemeinde als auf den wichtigsten der öffentlichen Faktoren hingewiesen, auf welche für die Landbeschaffung gerechnet werden muß; aber es sei doch noch ausdrücklich gesagt, daß auch zahlreiche andere öffentliche und außerdem auch private Stellen hier mitwirken können und sollen. Welches Feld segensreicher Verwertung eröffnet sich hier für den Landbesitz des Staates und seiner verschiedenen Verwaltungen! Wie manche Kirchengemeinde, wie viele Stiftungen könnten hier mit ihrem gegenwärtigen oder künftigen Landbesitze eingreifen — um so mehr, als sich auf diese Weise ja auch, wie sogleich unten noch berührt werden wird, ein guter Pachtertrag erzielen läßt. Auch Genossenschaften, Gesellschaften, Vereine und wohlwollende Private sollten sich durch Beschaffung von Land für derartige Gartenkolonien und Anlegung dieser letzteren betätigen. Insbesondere aber denken wir auch daran, daß von den großen Landmengen, welche der preußische Staat jetzt — gottlob! — bei dem zu erbauenden Rhein-Weserkanal, hoffentlich auch bei den östlichen Kanälen, erwirbt, erhebliche Stücke so eine passende und bestimmungsgemäße Verwendung finden würden.

Die Hilfe, welche die öffentlichen Faktoren zu gewähren hätten, wäre indes nicht auf die Landbeschaffung zu beschränken. Schon an der Propaganda für die ganze Sache, an der Werbearbeit würden sie sich lebhaft zu beteiligen haben, wenn natürlich andererseits diese Arbeit auch zum guten Teile von privater, genossenschaftlicher und ähnlicher Seite zu verrichten sein würde, ebenso wie für die Verwaltung der einzelnen Gartenkolonien zum großen Teile Vereine und dergleichen heranzuziehen sein werden. Aber was weiter jedenfalls von den öffentlichen Faktoren zu übernehmen wäre, das ist die notwendige gärtnerische und dergleichen Unterweisung, ferner billige Lieferung von Sämereien, Pflanzen, Düngemitteln, Werkzeugen und dergleichen mehr, endlich, wo es vielleicht besonders schwere Arbeit gibt, etwa Pflugarbeiten, Ausführung dieser gegen billige Sätze.

2. Es fragt sich weiter, wer denn die eigentliche Initiative zur Heranziehung der Gartenkolonisten und zur Bildung der kleinen Verwaltungsgemeinschaften, die für den dauernden Betrieb der einzelnen Gartenkolonien notwendig sein werden, entfalten soll, — eine Frage, die wir vorstehend schon gelegentlich berührt haben.

Zunächst darf man hier getrost bis zu einem gewissen Grade auf den außerordentlich starken freiwilligen Drang der Bevölkerung nach einem Stück Boden und auf das freiwillige Wirken zahlreicher gemeinnütziger Kräfte rechnen. Viele Einzelpersonen: Lehrer, Geistliche, Ärzte, Pensionäre, Menschenfreunde aller Art, werden sich gerne in den Dienst

[illegible]

[illegible] Mangel an [illegible]

Natürlich müssen die Unternehmer im [illegible] gehalten werden. Man [illegible] nur die [illegible] Bahngelder [illegible] nehmen und wären überhaupt [illegible] Unternehmer, sondern mehr als Beamte [illegible] zu behandeln, die dem [illegible] in jeder Weise mit [illegible] Rat [illegible] zu gehen hätten.

Es bieten sich eine ganze Reihe Mittel und Wege dar, um ohne

zu große Schwierigkeiten die gebotene Initiative zu entfalten und die nötige Organisation zu schaffen. Welchen Weg man wählt, wird natürlich immer von den Umständen des Einzelfalles abhängen. Doch würde es, wenn man die Sache, wie es sein soll, im großen anfaßt, immer empfehlenswert sein, eine gewisse Oberleitung von Anfang an einzurichten. Wo ein tatkräftiger und für die ganze Sache eingenommener Leiter des städtischen Kämmereiamtes vorhanden ist, wird man ihm und seinem Amte passend die Oberleitung geben. Doch gibt es natürlich auch noch eine Menge anderer Möglichkeiten. Nur kein Schematismus! Der Weg, der zum Ziele führt, ist der beste. Endlich wird es sich oft empfehlen, einen für die ganze Gemeinde berechneten Spezialverein oder -genossenschaft zur Förderung und Regelung der ganzen Sache zu gründen.

3. Das ganze Vorgehen wäre aufzubauen auf dem Boden der Verpachtung, nicht des Verkaufes der Gärten oder Landlose. Aber freilich müßte es eine Verpachtung sein etwa zu den Selbstkosten des Verpachtenden oder doch jedenfalls zu billigen Preisen und unter sonstigen Bedingungen, welche dem Pächter völlige Sicherheit geben, daß er in keiner Weise willkürlich ferngehalten, willkürlich gekündigt oder sonst willkürlich behandelt werden kann.

Was übrigens die Pachtpreise anlangt, so ist andererseits doch zu bemerken, daß die Gemeinde, oder wer sonst die verpachtende Stelle ist, auch bei aller Rücksicht auf die Pächter, doch immerhin einen hübschen Erlös aus diesen Flächen durch die Gartenverpachtung ziehen könnte und jedenfalls einen sehr viel bedeutenderen als bei der Verpachtung zu gewöhnlichen landwirtschaftlichen Zwecken und Preisen. Denn die so viel intensivere Kultur liefert natürlich auch ganz andere Bodenerträge. Auch ließen sich diese durch zweckmäßige gemeinsame Bewässerung und dergleichen gewiß noch außerordentlich steigern. Für das schon oben erwähnte Bournville bei Birmingham wird angegeben, daß der Bodenertrag pro Flächeneinheit mehr als sechsmal so viel beträgt, als vorher bei einer ordentlichen Farmwirtschaft daraus herauszuholen war.

Eine andere Quelle, die dem Landverpächter leicht recht erhebliche Einnahmen liefern könnte, wäre bei größeren Gartenkolonien der Betrieb oder die Verpachtung einer einfachen Sommerwirtschaft und Nahrungsmittelhandlung, wo die Gartenkolonisten zu festen Taxpreisen ihre Bedürfnisse decken könnten.

Rechnet man pro Quadratmeter der Gärten eine Jahrespacht von 5—10 Pfg., so ergibt sich, daß bei einer Kapitalisierung auf der Grundlage von 4% ein Quadratmeterpreis von 1,25 Mk. bis 2,50 Mk. voll verzinst wird. Nimmt man dazu noch andere Einnahmen, wie die oben

[illegible]

[illegible]

[illegible] Für private [illegible] zwecke [illegible] Gartenkolonie [illegible] bleiben: [illegible] öffentliche [illegible] solche der Gemeinden [illegible] Ausnahmen zugelassen, [illegible] wohl einmal eine Kirche, ein Schulhaus, ein öffentlicher Park auf dem Gelände einer Gartenkolonie kommen könnten; immer aber wird [illegible] dann daran festzuhalten, daß nach Möglichkeit die betreffende Fläche ihrem ursprünglichen Zwecke wenigstens zum überwiegenden Teile [illegible]

halten bliebe, und, wenn auch das nicht möglich sein sollte, daß sie dann wenigstens als Freifläche, also etwa als Park, als Schmuckplatz, als Spielplatz benutzt würde.

5. Als Anwendungsgebiet der ganzen Einrichtung wären grundsätzlich alle Orte ins Auge zu fassen, wo nicht rein landwirtschaftliche Verhältnisse vorliegen, also Orte von den größten Großstädten an bis hinab zu kleinen, von gewerblicher und dergleichen Bevölkerung bewohnten Dörfern. Aber allerdings würde ein erheblicher Teil der kleinen Orte weggelassen werden können, weil der allgemeine Zusammenhang mit der Natur noch nicht sehr gestört und weil auch für diejenigen, die Land bebauen wollen, ohne besondere Vorkehrungen genügend Gelegenheit dazu da ist. Auf der anderen Seite kommen aber doch schon viele selbst der recht kleinen Orte in Betracht, teils weil die Möglichkeit besteht, daß sie sich schnell vergrößern, teils weil es an Gelegenheit zu Land- und Gartenbau für die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung fehlt; namentlich in den Gegenden des größeren geschlossenen Grundbesitzes dürfte das letztere oft der Fall sein. Ja, es ist nicht unwahrscheinlich, daß auch in vielen rein landwirtschaftlichen Orten ein Bedürfnis nach solchen Einrichtungen, wenn auch in viel geringerem Umfange, vorhanden ist. Das eigentliche Anwendungsfeld, wo die Einrichtung der Gartenkolonien am dringendsten ist, bilden aber natürlich die größeren Orte.

Derart etwa also würden wir uns die Grundzüge der Durchführung unseres Gedankens vorstellen. Wie aus Obigem ersichtlich, rechnen wir sehr stark auf die Gemeinden. Es sei uns daher gestattet, noch mit einigen Worten auf das besondere Interesse einzugehen, das sie an der Schaffung derartiger Gartenkolonieen haben.

Klar ist zunächst, daß die große Verbesserung des Gesundheits- und Ernährungszustandes, die von einer derartigen Reform zu erwarten wäre, der Gemeinde als Trägerin der Armen- und zum Teil auch der Krankenlasten sehr zugute kommen müßte. Auch bedenke man, um wieviel die Unterstützung vieler Armer, z. B. armer Witwen, eheverlassener Frauen und ebenso auch der Arbeitslosen erleichtert würde, wenn man ihnen Bodenparzellen zur Bearbeitung und Nutzung überweisen könnte. In Berlin hat übrigens tatsächlich von 1833 bis 1897 die Einrichtung bestanden, daß die städtische Armenverwaltung ihren Armen Kartoffelland zur Bebauung überwies. 1882 wurden z. B. beinahe 3000 Familien auf diese Weise unterstützt. Ferner würde wohl oft die Frage der Abfuhr und nutzbringenden Verwertung der städtischen Fäkalien durch eine solche Gartenkultur eine wesentliche

[illegible]

[illegible] Kennen und Verstehen.

[illegible] wird die [illegible] [illegible] nur [illegible] Gemeinden [illegible] [illegible] von [illegible] mit [illegible] [illegible] [illegible]. [illegible] aus der [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible], aber auch in Deutschland [illegible] [illegible] [illegible] der Sache angenommen, ist von allem [illegible].

Zu [illegible] [illegible] die Befruchtung [illegible] Kunst für breite [illegible] durch die Gemeinden auf eine Art moderner Wiederbelebung des alten Gewerbes der [illegible] [illegible]. Daß diese, in weiter Gegenwart [illegible], eine [illegible] Erscheinung ist, und daß ihre [illegible] [illegible] in [illegible] [illegible] Deutschlands im Sinne des neuzeitlichen [illegible] [illegible], diese Überzeugung hat sich ja jetzt [illegible] [illegible] [illegible]. [illegible] wir auf dem angegebenen Wege dahin kommen, [illegible], [illegible] Besitz unserer Väter wieder zu [illegible]!

Aber werden, wird man immer wieder einwenden, solche Gartenkolonieen nicht doch schließlich an der Teuerung des Bodens bei uns scheitern? Eine Antwort auf diese Frage geben zum Teil schon die vorstehenden Ausführungen an verschiedenen Stellen; hier sei indes, unter teilweiser Wiederholung dieser Argumente, noch folgendes gesagt:

Zunächst wird es, bis zu einem gewissen Grade wenigstens, gelingen, den Preis der nötigen Flächen dadurch niedrig zu halten, daß man sie eben durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen der Bebauung entzieht und für die Zwecke der Gartenkolonieen reserviert; denn selbstverständlich richtet sich der Bodenpreis immer in hohem Grade nach dem Maß von Ausnutzung, das für die betreffenden Flächen zugelassen wird. Weiter aber wird man darauf rechnen dürfen, daß wir in unseren anwachsenden Orten mehr und mehr überhaupt eine kraftvolle öffentliche Bodenpolitik bekommen, welche die jetzige gewissermaßen künstliche und übermäßige Bodenteuerung erfolgreich bekämpft. Aber auch von diesen Momenten abgesehen, wird niemand leugnen können, daß wenigstens in unseren kleineren Orten noch sehr vielfach für unsere Zwecke günstig gelegenes Land noch billig genug zu haben ist, handelt es sich doch immer nur um Land in den äußeren Bezirken und noch dazu um unaufgeschlossenes Land in großen Komplexen. Ebenso steht es mit den Preisen offenbar in vielen der entfernteren Außenbezirke um unsere großen Städte. Und bei dem allen wollen wir uns nun erinnern, daß das Ergebnis der ersten Abhandlung dieses ganzen Heftes*) war, daß in unserem Städtewesen zurzeit starke Tendenzen zur Dezentralisierung wirksam sind und daß infolge davon gerade in zahllosen kleineren Orten sowie auch in den oben genannten entfernteren Außenbezirken in und um unsere Großstädte ein starkes Wachstum der städtischen und gewerblichen Bevölkerung zu erwarten steht. Billiges Land wird also auch abgesehen von Bauverboten, Bodenpolitik und dergleichen in zahlreichen Fällen zu erhalten sein, und erst recht natürlich mit ihnen. Im übrigen muß die einstweilige Heranziehung künftigen Baulandes aushelfen, und endlich darf man auch von den Gemeinden, dem Staate usw. angesichts der außerordentlichen Bedeutung der vorgeschlagenen Einrichtungen gerade auch für diese öffentlichen Körperschaften selber verlangen, daß sie, bis zu einem gewissen Grade wenigstens, Opfer für diese Sache bringen. Da die Gartenkolonien, wie schon erwähnt, immerhin erhebliche Einkünfte dem Verpächter zu gewähren in der Lage sind, so würden die Opfer selbst in den ungünstigsten Fällen wohl kaum so außerordent-

*) Gemeint die „Neuen Aufgaben in der Bauordnungs-, Ansiedlungsfrage“.

lich schwer zu sein brauchen. Endlich vermögen ja die öffentlichen Faktoren, namentlich bei einheitlichem Zusammenwirken, schon aus ihrem gegenwärtigen Besitze in einer großen Zahl von Fällen ohne wesentliche Opfer Land in hinreichenden Mengen genügend billig zur Verfügung zu stellen.

Wir glauben nach alledem, daß ohne besondere Schwierigkeiten die Landfrage in den kleineren Orten im allgemeinen ziemlich umfassend, in den großen wenigstens zu einem guten Teile gelöst werden könnte. Damit fällt aber wohl das einzige wirklich schwere Hindernis unserer Pläne fort, und wir können daher hier nur unsere Forderung zusammenfassend wiederholen:

Man nehme in die Anlage unserer Städte, in die Anlage der großen und kleinen Sitze unserer nicht-landwirtschaftlichen Bevölkerung überhaupt bis hinauf zu den größten Großstädten, ja bei diesen gerade besonders, man nehme also in die Anlage dieser Orte große, möglichst als dauernd angelegte Kleingarten-Pachtkolonien als notwendigen Bestandteil auf. Man richte hiernach Bebauungsplan und Bauordnung und überhaupt den ganzen Komplex von Vorschriften ein, welche die Ortsanlage regeln; man lenke auf dieses Ziel die Boden- und Landpolitik der Gemeinden und der anderen öffentlich-rechtlichen Faktoren; man entfalte endlich von seiten der Gemeinden und anderer Stellen eine umfassende und kraftvolle Initiative zur Heranziehung der Gartenkolonisten, zur Bildung der nötigen Organisationen, zur Besiegung der Anfangsschwierigkeiten, zur Einbürgerung der ganzen Sache. Man tue das alles, und eine der besten, nachhaltigsten und segensreichsten Reformen unseres Städtewesens, unserer Ortsbaukunst überhaupt, wird durchgeführt sein!

Vor allem aber vergesse man eines nicht, dasselbe, worauf schon am Schlusse der ersten Abhandlung dieses Heftes hingewiesen worden ist: Eile tut not! Die Entwicklung unserer Städte geht schnell, die Preise stehen nicht still, und jeder Tag kann die Lage schwieriger machen. Auf der anderen Seite mag man freilich auch beherzigen, daß die Bodenpreise im allgemeinen die Tendenz haben, sich in wellenförmig aufsteigenden Terrassen zu entwickeln, daß also auf einen besonders hohen Preisstand häufig, wenn auch gewiß nicht immer, ein Rückschlag folgen wird, der freilich die Preise bei weitem nicht wieder auf den vor der letzten Steigung erreichten Stand zurückzuführen pflegt. Jedenfalls aber, wenn man auch Ankäufe naturgemäß auf die passendste Zeit verschieben wird: baldigst und energisch muß zur Erreichung unseres Zieles vorgegangen werden.

Dabei mögen alle beteiligten Faktoren gewiß sein, daß die öffent-

liche Meinung mehr und mehr hinter ihnen steht. Eine Zeit, welche das Erbbaurecht immer häufiger anwendet, welche in einer Stadt nach der anderen die Wertzuwachssteuer einführt und in der neuestens bei Gelegenheit der Erbauung der neuen preußischen Kanäle sogar das preußische Herrenhaus vor weitgehenden Maßregeln zur Herbeiführung gesunder sozialer Bodenzustände entlang diesen neuen Verkehrslinien nicht zurückschreckt, eine solche Zeit wird auch ein scharfes Eingreifen im Sinne unserer Vorschläge gutheißen. Insbesondere ist jedoch noch hinzuweisen auf die Stellung, welche die I. Deutsche Wohnungskonferenz im März 1906 in Frankfurt a. M. unseren Vorschlägen gegenüber eingenommen hat. Diese von fast allen hauptsächlichsten großen deutschen Wohnungsreform-Vereinigungen beschickte Tagung hat einstimmig „Grundlinien der Wohnungsreform" angenommen, in denen es u. a. heißt:

C. Boden- und Ansiedlungspolitik durch Reich, Staat, Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, sowie auch von genossenschaftlicher, gemeinnütziger und privater Seite.

Hier kommen in Frage:

I. — — — — — — — — — — — — — — — — —

II. — — — — — — — — — — — — — — — — —

III. Sicherung einer hygienischen und in engerem Zusammenhange mit der Natur stehenden Art und Weise der Ansiedlung und Bebauung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung.

Deshalb insbesondere:

a) Reform der Bauordnungen und Bebauungspläne im Sinne möglichster Weiträumigkeit und zur Ermöglichung der Errichtung von Kleinhäusern mit Gartenabteil, namentlich auch für die weitere Umgebung der großen Städte und Industrieorte.

b) Schaffung von dauernden Freiflächen für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung durch die städtische oder gewerbliche Bevölkerung, sowie für Volksparks.

Scharfe Bauordnungen und dergleichen sind außerordentlich wichtig in den verschiedensten Beziehungen, aber sie allein genügen nicht. Wollen wir ein wirklich in weitestem Sinne gesundes und freudevolles Leben der städtischen und gewerblichen Bevölkerung erzielen, so handelt es sich um weit mehr: so handelt es sich um die Erringung und Erhaltung eines dauernd freien Zuganges zum Mutterboden der Natur und zu allen seinen idealen und materiellen Segnungen. Groß und aussichtsreich ist diese Aufgabe in den kleineren Orten, ganz besonders dringlich aber natürlich in den mittleren und großen. In den deutschen Großstädten über 100000 Einwohner wohnten nach der letzten Volkszählung (1905) rund 11½ Millionen Menschen; in den Städten von 50—100000

[illegible]

[illegible] zur Heranziehung der [illegible] Organisationen, zur Befestigung [illegible], zur Einbürgerung der ganzen Sache. [illegible] der besten, nachhaltigsten und segensreichsten [illegible] unserer Ortsbaukunst überhaupt, wird [illegible]

Vor allem aber vergesse man eines nicht, [illegible] am Schlusse der ersten Abhandlung dieses [illegible] Eile tut not! Die Entwicklung unse[illegible] Preise stehen nicht still, und jeder Tag [illegible]
Auf der anderen Seite mag man frei[illegible] preise im allgemeinen die Ten[illegible] steigenden Terrassen zu ent[illegible] Preisstand häufig, wenn [illegible] wird, der freilich die Pr[illegible] letzten Steigung errei[illegible] aber, wenn man auch [illegible] schieben wird: baldigst [illegible] vorgegangen werden.

Dabei mögen [illegible]

[illegible] Meinung mehr und mehr hinter ihnen steht. Eine Zeit, welche Erbbaurecht immer häufiger anwendet, welche in einer Stadt nach anderen die Wertzuwachssteuer einführt und in der neuestens bei [illegible]egenheit der Erbauung der neuen preußischen Kanäle sogar das [illegible]ßische Herrenhaus vor weitgehenden Maßregeln zur Herbeiführung [illegible]nder sozialer Bodenzustände entlang diesen neuen Verkehrslinien [illegible]ht zurückschreckt, eine solche Zeit wird auch ein scharfes Eingreifen [illegible] Sinne unserer Vorschläge gutheißen. Insbesondere ist jedoch noch [illegible]zuweisen auf die Stellung, welche die I. Deutsche Wohnungskonferenz [illegible] März 1906 in Frankfurt a. M. unseren Vorschlägen gegenüber ein[illegible]nommen hat. Diese von fast allen hauptsächlichsten großen deutschen [illegible]ohnungsreform-Vereinigungen beschickte Tagung hat einstimmig [illegible] Grundlinien der Wohnungsreform" angenommen, in denen [illegible] u. a. heißt:

C. Boden- und Ansiedlungspolitik durch Reich, Staat, Gemeinden und [illegible]ndere öffentlich-rechtliche Körperschaften, sowie auch von [illegible] [illegible]emeinnütziger und privater Seite.

Hier kommen in Frage:

I. — — — — — — — — — — — — — — — — —

II. — — — — — — — — — — — — — — — — —

III. Sicherung einer hygienischen und im engeren Zusammenhange mit der Natur stehenden Art und Weise der Besiedlung und Bebauung für die [illegible]

Deshalb insbesondere:

a) Reform der Bauordnungen [illegible] möglichster [illegible] von [illegible]

[illegible] wichtig [illegible] nicht. Wollen [illegible] freudevolles Leben [illegible], so handelt es sich [illegible]g und Erhaltung [illegible] der Natur und zu [illegible] groß und aussichts- [illegible] besonders dringlich [illegible] deutschen Groß- [illegible] letzten Volkszählung [illegible] von 50—100000 [illegible] über [illegible] [illegible]ädigung ode[illegible] [illegible]ums und Ent- [illegible] nach landesgesetz- [illegible] zu gewährende Ent-

Einwohnern mögen gleichzeitig noch etwa $3\frac{1}{2}$—$4\frac{1}{2}$ Millionen gewohnt haben. Das gibt zusammen rund 16 Millionen. Auch wenn man den Rahmen noch so weit spannt, kämen für die nächsten 10—20 Jahre gewiß nicht mehr als der vierte Teil dieser Masse als aktive Inhaber und Beteiligte an den Gartenkolonien in unserem Sinne in Frage, und wenn man den Zuwachs in dieser Zeit in Betracht zieht, vielleicht 6 bis 7 Millionen. Nach unserer Berechnung weiter oben, daß auf etwa je 4 Personen ein Landlos und für jedes Landlos im Durchschnitt etwa 500 qm zu rechnen sind, wären also für diese Masse, wenn wir 6 Millionen ansetzen, 500 qm mal $1\frac{1}{2}$ Millionen, das gibt 750 Millionen Quadratmeter, erforderlich. Mit anderen Worten, da der Quadratkilometer 1 Million Quadratmeter hat, 750 qkm. Das Deutsche Reich zählt rund 540000 qkm; mit etwa 0,14 % seiner Fläche wäre also für sämtliche größeren Städte für viele Jahre hinaus der Landbedarf für die Reform zu decken.

Natürlich sind gegen diese Art der Rechnung hundert Einwände geltend zu machen, aber wir wollen uns doch überlegen, ob von diesen 0,14 % nicht unter Umständen einmal Schicksal und Zukunft unseres Vaterlandes abhängen können!*)

B. Juristischer Teil.

Bei der Prüfung der Frage, ob und in welchem Umfange auf dem Boden des heute geltenden Rechts die Schaffung von freien, der landwirtschaftlichen bez. gärtnerischen Nutzung gewidmeten Flächen in dem oben entwickelten Sinne durchführbar ist, hat man davon auszugehen, daß ein solches Unternehmen notwendigerweise mit einer Beschränkung des privaten Eigentums an Grund und Boden verbunden sein würde. Und zwar wären zwei Formen denkbar, in denen sich diese Beschränkung vollziehen könnte. Bei der einen, weniger weit reichenden, verbliebe der Grund und Boden in den Händen seiner bisherigen Eigen-

---

*) Solche, welche der Errichtung von Gartenkolonieen näher treten wollen, weisen wir nachstehend auf einige Stellen hin, die in dieser Angelegenheit über praktische Erfahrungen verfügen.

1. Herr Geheimrat Bielefeldt, Charlottenburg, Mommsenstr. 88 III.
2. Herr Lehrer R. Siegel, Leipzig-Reudnitz, Untere Münsterstr. 6, Vors. des Verbandes der Schrebervereine in Leipzig.
3. Herr Oberlehrer Cronenberger, Frankfurt a. M., Arnsburgerstraße 40, Vors. des Frankfurter Vereins zur Förderung der Kleingartenkultur.

tümer und es würde nur die Möglichkeit der baulichen Ausnutzung ausgeschlossen (unter I), während bei der anderen das Eigentum an den betreffenden Flächen den Eigentümern gänzlich entzogen würde; das würde der Fall der Enteignung sein (unter II).

Ob eine Beschränkung des Eigentums in den beiden hervorgehobenen Richtungen rechtlich zulässig ist, soll im folgenden auf der Grundlage der zurzeit bestehenden Gesetzgebung einiger deutscher Bundesstaaten untersucht werden.

Da es sich in beiden Fällen um Eingriffe in die Privatrechtssphäre des Einzelnen handelt, wird man indes zunächst prüfen müssen, welchen Standpunkt das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch, das ja das Fundament unserer gesamten privaten Rechtsordnung bildet, in der bezeichneten Frage einnimmt. Wie bekannt ist, erkennt unser neues Reichsrecht die volle, uneingeschränkte Verfügungsfreiheit des Eigentümers einer Sache an. Dieser Grundsatz ist in § 903 ausgesprochen, der bestimmt:

> „Der Eigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen."

Da dieser Grundsatz für bewegliche wie unbewegliche Sachen gilt, kann also auch der Eigentümer eines Grundstückes dieses ausnützen und verwenden, wie es ihm beliebt, und es folgt mithin aus der angezogenen Bestimmung ein zweiter Grundsatz, nämlich der der Baufreiheit. Es ist dem Grundeigentümer, grundsätzlich wenigstens, völlig freigestellt, ob er sein Eigentum zu Bauzwecken ausnutzen will und in welcher Weise diese Ausnutzung geschehen soll. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat sich damit begnügt, in einigen wenigen Punkten, die sich auf nachbarrechtliche Verhältnisse beziehen, die Verfügungsfreiheit des Eigentümers einzuschränken (§§ 904—924), während es im übrigen eine Beschränkung der Befugnisse des Eigentümers, sein Grundstück nach Belieben zu Bauzwecken zu benutzen, selbst nicht vorsieht. Dagegen enthält das Einführungsgesetz zum B. G. B. mehrere Bestimmungen, die es der Landesgesetzgebung ermöglichen, die Privatwillkür des Einzelnen starken Schranken zu unterwerfen, und zwar kommen für die hier aufgerollte Frage zwei Vorschriften in Betracht:

Art. 109.

> Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über die im öffentlichen Interesse erfolgende Entziehung, Beschädigung oder Benutzung einer Sache, Beschränkung des Eigentums und Entziehung oder Beschränkung von Rechten. Auf die nach landesgesetzlicher Vorschrift wegen eines solchen Eingriffs zu gewährende Ent-

schädigung finden die Vorschriften der Artikel 52, 53 Anwendung, soweit nicht die Landesgesetze ein anderes bestimmen.

Art. 111.

Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche im öffentlichen Interesse das Eigentum in Ansehung tatsächlicher Verfügungen beschränken.

Während Art. 109 vornehmlich die Enteignung behandelt, bildet Art. 111, dessen außerordentlich große Bedeutung im Laufe dieser Darstellung noch zu würdigen sein wird, den Ausgangspunkt für die Landesgesetzgebung auf dem Gebiete des Bauwesens. Durch den Vorbehalt des genannten Artikels wird die Landesgesetzgebung instand gesetzt, die Baufreiheit zu beschränken, und die Betrachtung wendet sich zunächst der Baugesetzgebung zu, da an erster Stelle untersucht werden soll, inwieweit die dauernde Freihaltung gewisser, in der Nähe anwachsender Orte gelegener Grundflächen von Bebauung ohne Enteignung möglich ist.

I.

1. In Preußen gilt an sich in voller Übereinstimmung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Grundsatz der Baufreiheit; denn § 65 des Titels 8 Teil I des insoweit noch in Kraft befindlichen Allgemeinen Landrechtes bestimmt:

„In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder sein Gebäude zu verändern wohl befugt."

Jedoch ist es klar und bedarf an dieser Stelle keiner näheren Darlegung, daß eine schrankenlose Durchführung dieses Grundsatzes die größten Unzuträglichkeiten und Nachteile für das Gemeinwesen zur Folge haben würde. So ist denn auch die Privatwillkür auf dem Gebiete der Bautätigkeit mancherlei Einschränkungen unterworfen, und es wird die Aufgabe sein, die in dieser Beziehung in Preußen geltenden Bestimmungen daraufhin zu prüfen, ob sie etwa für den hier in Frage stehenden Zweck verwendbar sind. Mit Rücksicht auf diesen Zweck scheiden aus dem Kreise der Erörterungen zunächst ohne weiteres aus alle diejenigen teils in der ganzen preußischen Monarchie, teils nur in einzelnen Landesteilen geltenden Gesetze und Verordnungen, die aus anderen Gründen als den hier maßgebenden eine Einschränkung der allgemeinen Baufreiheit enthalten.

Faßt man die für unsere Aufgabe in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen ins Auge, so kann man sich — um dies vorweg zu bemerken — allerdings nicht der Einsicht verschließen, daß es an Bestimmungen, die die Durchführung des hervorgehobenen Zweckes

unmittelbar ermöglichen, zur Zeit noch gänzlich fehlt. Handelt es sich doch auch um einen sehr tief einschneidenden Eingriff in die Verfügungsfreiheit des Einzelnen, nämlich ein völliges Bauverbot für ganze Landflächen, während unsere Rechtsordnung und das Rechtsempfinden unserer Zeit sich durch eine große Zurückhaltung gegenüber Eingriffen in das Privateigentum kennzeichnen. Indessen erscheint es doch nicht ganz unmöglich, auch dann, wenn man sich auf den gegenwärtigen Rechtsboden stellt, die rechtliche Möglichkeit der Schaffung von Freiflächen zu begründen, sobald man sich nur von engherziger Auffassung, die ausschließlich dem Egoismus des Individuums dient, freihält und die Frage von höheren Gesichtspunkten aus prüft.

Schon das Allgemeine Landrecht enthält eine nicht unwichtige Einschränkung des von ihm selbst proklamierten Grundsatzes der Baufreiheit, indem es im Anschlusse an den oben zitierten § 65 Teil I Titel 8 in § 66 fortfährt:

> „Doch soll zum Schaden oder zur Unsicherheit des gemeinen Wesens oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden."

Es sind also sozial- und verkehrspolitische sowie sanitäre und ästhetische Interessen, denen hier zur Geltung verholfen werden soll. Die Baufreiheit des einzelnen darf nicht so weit gehen, daß darunter das Gemeinwohl leidet und zu Schaden kommt, sie muß vielmehr, positiv ausgedrückt, dem Wohle und Vorteile der Gesamtheit weichen. Von der Auslegung der Bestimmung, daß die Bautätigkeit nicht „zum Schaden des gemeinen Wesens" ausgeübt werden darf, wird es hauptsächlich abhängen, ob man die Freihaltung zusammenhängender Grundflächen von der Bebauung in dem hier in Rede stehenden Sinne für zulässig halten will oder nicht, während die Gesichtspunkte der „Unsicherheit" und „Verunstaltung" hier ausscheiden.

Es ist nicht die Absicht, in eine ausführliche Erörterung der Begriffe des „Schadens" und seines Gegenstückes „des Wohles" des „gemeinen Wesens" einzutreten. Indessen läßt sich sehr wohl die Meinung vertreten, daß es unter Umständen allerdings im Interesse des Gemeinwohles liegen kann, wenn zusammenhängende Grundflächen mit einem Bauverbot belegt werden. Man denke nur beispielsweise an zwei Industriestädte, die in mäßiger Entfernung voneinander liegen und in voller Entwicklung begriffen sind. Die industriellen Anlagen ziehen aus den Städten hinaus in den bisher frei gebliebenen und landwirtschaftlich genutzten Landstrich, der zwischen den beiden Städten liegt. Jetzt entstehen dort Fabriken mit zahlreichen Arbeiterkolonieen, die Zonen beider Städte rücken immer näher aneinander heran und bald

werden beide zu einem Ganzen verschmolzen. In einem solchen Falle, der an vielen Stellen Deutschlands praktisch werden kann, läßt sich wohl mit Fug die Ansicht verteidigen, daß es zum Schaden des gemeinen Wesens beider Städte im Sinne von § 66 a. a. O. gereichen würde, wenn das gesamte Gebiet zwischen den beiden Städten ausschließlich zu Bauzwecken verwendet und mit Gebäudemassen bedeckt würde. Denn einmal ist ein solcher Zustand mit den Anforderungen der Hygiene nicht verbar, vielmehr verlangt das Interesse der Bevölkerung in gesundheitlicher Beziehung dringend, daß die Zufuhr frischer, reiner Luft gewahrt bleibe, und hierzu ist ein breiter Streifen unbebauten Landes im höchsten Maße geeignet. (Eine ähnliche Auffassung klingt bereits in dem Urteile des Preußischen Oberverwaltungsgerichts vom 7. März 1898, mitgeteilt bei von Kamptz, Die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes, I. Ergänzungsband S. 450, an.) Allerdings glaubt man bisher dem Bedürfnis nach Zufuhr von frischer, reiner Luft, das allseitig anerkannt wird, völlig ausreichend Rechnung zu tragen, indem man etwa eine Zonenbauordnung einführt, oder freie Plätze, Promenaden, Anpflanzungen in den Städten schafft. Hierher gehört auch die Schaffung von Parkanlagen und Spielplätzen, namentlich in den Außenbezirken der Städte, Einrichtungen, die heute wohl überall aus Gründen der Hygiene rechtlich zulässig sind. Allein die Frage ist wohl der Erwägung wert, ob in allen Fällen durch solche gewiß sehr verdienstvolle Schöpfungen den Anforderungen der Hygiene und der Volkswohlfahrt in dem Maße genügt wird, wie es dem Interesse des Staates an der Erhaltung einer gesunden, lebenskräftigen Bevölkerung entspricht. Aber auch der andere, auf sozialpolitischem Gebiete liegende Gesichtspunkt muß in den Kreis der Betrachtung gezogen werden, daß die Freihaltung eines größeren Gebietsteiles für gärtnerische und landwirtschaftliche Benutzung die Schaffung besserer Existenzbedingungen für die Bevölkerung, insbesondere für die Industriebevölkerung, gewährleisten würde, insofern letzterer dadurch die Möglichkeit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nebenbeschäftigung geboten würde. Und dieser Gedanke würde namentlich dann besondere Bedeutung erlangen, wenn sich einmal in weiteren Kreisen die Auffassung Bahn brechen sollte, daß die jetzige Tätigkeit und Lebensweise der arbeitenden Klassen oft nicht nur materiell, sondern auch ethisch schwere Gefahren und Schädigungen in sich birgt. Der herrschende Zustand würde aber nur verschlimmert werden, wenn auch aus den Außenbezirken der großen Städte Garten und Feld immer mehr verschwänden und an ihrer Stelle Fabriken und dichte Arbeiterkolonieen emporwüchsen.

Diese Gedankengänge hier weiter zu verfolgen erscheint indessen

nicht nötig; vielmehr darf insoweit auf den übrigen Inhalt der Gesamtabhandlung verwiesen werden.

Begrifflich läßt sich jedenfalls die rechtliche Möglichkeit der dauernden Freihaltung von Landstreifen in der Nähe anwachsender Orte als allgemein-hygienische Vorkehrung und als Wohlfahrtsmaßregel für die ärmere Bevölkerung schon auf Grund des § 66 a. a. O. bis zu einem gewissen Grade rechtfertigen, und es wird sich weiter unten noch Gelegenheit bieten, auf die vorstehend angedeuteten Gesichtspunkte zurückzukommen.

Außer dem Allgemeinen Landrecht enthält das Straßen- und Baufluchten-Gesetz vom 2. Juli 1875 nicht unbeträchtliche Einschränkungen der allgemeinen Baufreiheit. Wenn es nun auch anscheinend für unsere Zwecke kein geeignetes Material bietet, da es die Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien für die Anlegung oder Veränderung von Straßen und Plätzen behandelt, so sind seine Bestimmungen doch auch für die hier behandelte Frage nicht völlig bedeutungslos, insofern sie vielleicht mittelbar die Möglichkeit gewähren, Bodenflächen von der Bebauung freizuhalten. Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes kann nämlich durch Ortsstatut festgesetzt werden, daß an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen. Das Bauverbot geht also, kurz ausgedrückt, dahin, daß an noch nicht fertig gestellten Straßen keine Wohngebäude errichtet werden dürfen, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben. Da ferner nach § 1 des Gesetzes die Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Gemeinde dem öffentlichen Bedürfnis entsprechend festgesetzt werden, so kann die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in geeigneten Fällen beschließen, daß auf gewissen Flächen des Gemeindebezirkes keine Straßen angelegt werden sollen, wobei insbesondere der Gesichtspunkt des „öffentlichen Bedürfnisses" eine bedeutende Rolle spielen wird. Auf diese Weise kann die Entstehung neuer Straßen wider den Willen der Gemeinde verhindert werden,*) und die Folge davon würde sein, daß auf dem betreffenden Gebiet gemäß § 12 Abs. 1 des Gesetzes keine Wohngebäude errichtet werden dürfen. Es ist bekannt, daß in Preußen schon heute viele Gemeinden von dem § 12 Abs. 1 a. a. O, wenn auch nicht gerade zu dem hier erörterten Haupt-

*) Vergl. Friedrichs, Kommentar zum Straßen- und Baufluchten-Gesetz, in V. Auflage herausgegeben von v. Strauß und Torney, S. 111.

zwecke, so doch um eine ihnen nicht gut scheinende bauliche Entwicklung zu verhindern, Gebrauch gemacht haben. So erscheint es in der Tat nicht ausgeschlossen, mit Hilfe der §§ 1, 12 des Straßen- und Baufluchtengesetzes die Freihaltung gewisser Grundflächen von der Bebauung zu ermöglichen, namentlich wenn die Gemeinden *beizeiten* Bebauungspläne aufstellen, eine Maßregel, die nicht dringend genug empfohlen werden kann.

Im übrigen existiert ein Baugesetz für die ganze preußische Monarchie nicht, so daß die Regelung der Materie im wesentlichen der Gemeindeautonomie überlassen bleibt. Sind nun etwa die Gemeinden befugt, durch örtliche Bauordnungen Baubeschränkungen in der hier erörterten Richtung zu statuieren? Abgesehen von den bereits besprochenen Bestimmungen des Allgemeinen Landrechtes und des Straßengesetzes wäre zunächst vielleicht noch § 6 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 zu berücksichtigen, nach dessen lit. g und f ein Eingreifen der Baupolizei aus hygienischen Gründen oder zur Verhinderung gemeinschädlicher Handlungen und Unternehmungen zulässig ist. Es handelt sich dabei also um Gesichtspunkte, die bereits mehrfach erwähnt worden sind, so daß eine nochmalige Erörterung nicht notwendig erscheint. Außerdem erlangt hier noch besonders die Frage Bedeutung, ob vielleicht Art. 111 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, dessen Wortlaut schon oben mitgeteilt ist, verwertbar wäre. Er ermächtigt die Landesgesetzgebung zur Beschränkung des Eigentums in Ansehung *tatsächlicher* Verfügungen, soweit die Beschränkung im *öffentlichen Interesse* liegt. Allerdings scheint seine Anwendung seitens der Gemeindebehörden dadurch ausgeschlossen, daß der Vorbehalt des Art. 111 zugunsten der *Landesgesetzgebung* gemacht ist. Indessen ist daraus nicht zu folgern, daß nur die von der gesetzgebenden Gewalt des *Landes* in verfassungsmäßiger Weise erlassenen „Gesetze" im technischen Sinne solche Beschränkungen anordnen können. Vielmehr ist unter Gesetz im Sinne des Einführungsgesetzes zum BGB. jede Rechtsnorm, also auch das von einer Gemeinde erlassene Ortsbaugesetz, zu verstehen (Art. 2 des Einführungsgesetzes). Wenn ferner Art. 111 beginnt: „Unberührt bleiben . . .", so sind damit nicht nur die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches bereits bestehenden Gesetze gemeint, sondern es können auf Grund des Vorbehalts auch *neue* Gesetze erlassen werden (Art. 218 des Einführungsgesetzes). Würde hiernach also auch Art. 111 a. a. O. an sich für die Ortsbaugesetze von unmittelbarer Bedeutung sein, so steht seiner Anwendung doch ein anderes Bedenken entgegen. Es könnte nämlich vielleicht nicht ohne Grund geltend gemacht werden, daß in

Preußen die Gemeinden nicht befugt seien, im Wege des Ortsgesetzes Baubeschränkungen auf Grund des Art. 111 a. a. O. anzuordnen, weil in Preußen das Bauwesen zum mindesten in den wesentlichen, grundsätzlichen Fragen durch das Allgemeine Landrecht (Teil I Titel 8) und das Straßen- und Baufluchtengesetz geregelt sei, so daß für abweichende oder weitergehende Ortsgesetze kein Raum sei. Diese überaus schwierige Kompetenzfrage kann an dieser Stelle nicht eingehender untersucht werden. Es würde wohl auch kaum gelingen, alle Zweifel und Bedenken endgültig zu beseitigen. Immerhin sei hiermit doch auf diesen Weg hingewiesen, der bis zur Erreichung eines besseren Rechtszustandes doch vielleicht zu wertvollen Ergebnissen führen kann.

Um jeder Ungewißheit über die Befugnis der Gemeinden, einzelne Flächen dauernd von der Bebauung für die hier aufgestellten Zwecke freizuhalten, ein Ende zu machen und einen klaren, zweifelsfreien Rechtszustand zu schaffen, bliebe nur ein Mittel übrig, das angesichts der gegenwärtigen Rechtslage lebhaft zu befürworten ist. Es ist ein auf Grund des Art. 111 a. a. O. erlassenes Spezialgesetz, welches den Gemeinden und eventuell auch den Kreisen, Regierungsbezirken und Provinzen in geeigneten Fällen bei Vorliegen eines Bedürfnisses die Befugnis gibt, gewisse Flächen zum Zwecke der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Benutzung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung von der Bebauung dauernd freizuhalten. Mit Rücksicht auf die große Wichtigkeit des Gegenstandes erscheint es vielleicht nicht unangemessen, an dieser Stelle etwas näher darauf einzugehen, wenn auch die nachfolgenden Bemerkungen ebenso für die unten erörterten sächsischen und badischen Verhältnisse zutreffen.

Ein solches Spezialgesetz würde, wie gesagt, in Art. 111 des Einführungsgesetzes zum BGB. seine Grundlage zu finden haben, welcher der Landesgesetzgebung die positive Ermächtigung gibt, das Eigentum in Ansehung tatsächlicher Verfügungen zu beschränken, soweit die Beschränkung im öffentlichen Interesse zu verstehen ist; denn daß es sich bei der Schaffung von Freiflächen um Beschränkungen des Grundeigentums in Ansehung einer tatsächlichen Verfügung handelt, kann nicht zweifelhaft sein. Der Begriff des öffentlichen Interesses, auf den etwas näher eingegangen werden muß, da er im Laufe der Darstellung noch mehrfach wiederkehren wird, gehört nun zu jenen unbestimmten, wandelbaren Begriffen, deren Inhalt sich niemals völlig exakt und endgültig bestimmen lassen wird. Bedeutende Rechtslehrer haben unendliche Mühe auf seine nähere Erklärung verwendet. Aber alle Versuche einer Definition sind bis zu einem gewissen Grade müßig. Denn die Bestimmung des Begriffes hängt ganz ab von den jeweiligen Aufgaben, Zwecken und

Zielen des Staates und wird sich daher im Laufe der Entwicklung mit der Wandlung jener Aufgaben, Ziele und Zwecke gleichfalls fortwährend ändern. Es bleibt daher nichts anderes übrig, als von Fall zu Fall festzustellen, was jeweils dem öffentlichen Interesse gemäß sei.

Wird nun dieser Begriff auf die hier besprochene Frage angewendet, so erscheint die Auffassung recht wohl gerechtfertigt, daß die Schaffung freier Flächen, welche zur landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Benutzung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung dienen sollen, im öffentlichen Interesse liegt. Denn der Staat hat ein hohes Interesse daran, die städtische und gewerbliche Bevölkerung so gesund, leistungsfähig und mit ihrem Lose zufrieden zu machen wie nur möglich. Schon der außerordentliche und immer noch weiter steigende Umfang, in dem der Staat für die Steuer- und Militärleistungen auf diese Bevölkerung angewiesen ist, beweist dies. Und andrerseits kann wohl kaum bezweifelt werden, daß in der umfangreichen Darbietung der Gelegenheit zu landwirtschaftlicher und gärtnerischer Beschäftigung für die städtische und gewerbliche Bevölkerung eines der notwendigsten und wirksamsten Mittel zu erblicken ist, um für diese Bevölkerung die eben bezeichneten Ziele zu erreichen.

Gegen die Annahme des öffentlichen Interesses könnte auch nicht eingewendet werden, daß diese Landflächen, die nicht mit Gebäuden besetzt werden sollen, nur einer bestimmten, konkreten Minderheit von Personen zugute kämen, ein Umstand, der mit dem Begriff des öffentlichen Interesses als des Interesses der unbegrenzten Allgemeinheit unvereinbar sei. Demgegenüber ist zunächst darauf hinzuweisen, daß für den Begriff des öffentlichen Interesses die Zahl der Interessenten nicht unbedingt maßgebend ist. Vor allem darf aber nicht außer acht gelassen werden, daß, wenn man das ganze Reich berücksichtigt, eine überaus große Zahl von Personen Nutzen und Vorteil aus solchem Grundbesitz ziehen würden und daß ferner diese Vorteile nicht auf die Dauer des Lebens eines bestimmten Individuums beschränkt bleiben, sondern ganzen Generationen zufallen würden. Und gerade dieses Moment der Dauer ist außerordentlich wichtig für die Bestimmung des öffentlichen Interesses. (Vergl. Layer, Prinzipien des Enteignungsrechtes, S. 214 ff.)

Aus diesen Gründen kann die rechtliche Zulässigkeit eines auf Grund des Art. 111 des Einführungsgesetzes zum BGB. zu erlassenden speziellen Landesgesetzes nicht in Zweifel gezogen werden, ebensowenig wie die Zweckmäßigkeit eines solchen Gesetzes zu verkennen ist. —

Die bisherige Darstellung hatte immer die Verhältnisse in Ortschaften bez. deren Außenbezirken im Auge. Bei dem heute vielfach zu beobachtenden Zuge zur Dezentralisation muß aber auch der Fall be-

rücksichtigt werden, daß sich außerhalb einer Ortschaft, z. B. an einem Kanal oder in der Nähe einer sonstigen Wasserkraft, eine Industrie niederläßt und weitblickende Spekulanten das ringsum liegende Land aufkaufen in der Absicht, es später als Bauland vorteilhaft zu verwerten. In diesen Fällen gewinnt die preußische Ansiedelungsgesetzgebung erhöhte Bedeutung, und zwar kommen in Betracht: 1. das Gesetz betr. die Gründung neuer Ansiedlungen in den Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen vom 10. August 1904. 2. das Gesetz betr. die Verteilung der öffentlichen Lasten bei Grundstücksteilungen und die Gründung neuer Ansiedlungen in der Provinz Hannover, vom 4. Juli 1887. 3. Das gleiche Gesetz für die Provinz Schleswig-Holstein vom 13. Juni 1888 und das Gesetz, betr. die Gründung neuer Ansiedlungen in der Provinz Hessen-Nassau, vom 11. Juni 1890.

Ein Blick auf diese Gesetze lehrt nun zunächst freilich, daß die Ansiedlung und Gründung von Kolonien außerhalb im Zusammenhange bebauter Ortschaften freigestellt ist und nicht verboten werden kann, dafern nur gewisse Voraussetzungen, die hier nicht näher erörtert zu werden brauchen, erfüllt sind. Scheinbar fehlt hier jede Möglichkeit, den Aufbau und die Entwicklung der Kolonie in der hier interessierenden Richtung zu beeinflussen. Und dennoch gibt es einen Punkt, von dem aus vielleicht der Versuch unternommen werden kann, auch bei der Anlegung solcher Kolonieen die Freihaltung eines in unmittelbarer Nähe liegenden Landstreifens durchzusetzen, auf dem die Industriearbeiter Landwirtschaft betreiben können. In allen vier Ansiedlungsgesetzen werden nämlich Anlagen erwähnt, die im öffentlichen Interesse notwendig sind und von deren Einrichtung und Sicherung für die Zukunft die Ansiedlungsgenehmigung abhängig gemacht werden kann (§ 17a des Gesetzes vom 10. August 1904, § 19 Abs. 2 des Hannoverschen, § 18 Abs. 2 des Schleswig-Holsteinischen und § 6 Abs. 2 des Hessen-Nassauischen Ansiedlungsgesetzes). Wenn nun auch nicht verkannt werden soll, daß man bei Aufnahme dieser Bestimmungen hauptsächlich an Anlagen wie Entwässerungsanlagen, Wasserleitungen, Kommunikationswege usw. gedacht hat, so sind die Motive des Gesetzgebers und seine Auffassung vom Inhalt des Gesetzes nicht Gesetz. Vielmehr wird man unter das Gesetz auch andere Fälle subsumieren können, wenn sie nur mit seinem Wortlaut und Sinn vereinbar sind. Außerdem ist es nicht uninteressant, darauf hinzuweisen, daß bei Gelegenheit der Beratungen über das Ansiedlungsgesetz von 1904 die Regierung auf eine Anfrage des Herrenhauses erklärt hat:

„Wie sich aus der Begründung Seite 21 und insbesondere

Seite 25 ergibt, fallen unter den Fall des § 17a nicht bloß die im Landeskulturinteresse erforderlichen Vorkehrungen, wenngleich diese in erster Linie hervorgehoben sind, sondern überhaupt alle nach der Lage des Einzelfalles im öffentlichen Interesse erforderlichen Anlagen, einschließlich solcher gemeinwirtschaftlicher Anlagen, die dem öffentlichen Besten dienen."

Man braucht also dem Ansiedlungsgesetze keineswegs eine gezwungene Auslegung widerfahren zu lassen, um unter „Anlagen" auch die Anlegung und dauernde Unterhaltung eines für landwirtschaftliche und gärtnerische Zwecke bestimmten Landstreifens zu verstehen, und es würde schließlich wiederum nur darauf ankommen, festzustellen, was unter dem öffentlichen Interesse zu verstehen sei. Entsprechend den oben zu diesem Begriff gegebenen Erklärungen muß aber auch an dieser Stelle die Meinung vertreten werden, daß die Freihaltung eines bestimmten Gebietes zu den genannten Zwecken als im öffentlichen Interesse liegend anzusehen ist.

Bevor die Darstellung des preußischen Rechtszustandes verlassen wird, mag der Vollständigkeit halber kurz noch eines Mittels gedacht werden, um den Arbeitern, die mit der Industrie auf das flache Land hinausgezogen sind, die Möglichkeit landwirtschaftlicher Betätigung zu verschaffen. Es ist die Einrichtung der Rentengüter. Streng genommen gehört dieser Punkt nicht hierher, da er mit dem Bauwesen nichts zu tun hat. Immerhin erscheint es bei der großen Wichtigkeit des Gegenstandes nicht unangemessen, auf dieses Rechtsinstitut wenigstens ganz kurz hinzuweisen. Allerdings hat man die Rentengutsgesetze bisher fast immer nur auf die Ansiedlung von Bauern und ländlichen Arbeitern angewendet, wiewohl der Wortlaut der Gesetze keineswegs zu einer solchen Einschränkung nötigt. Indessen besteht gegenwärtig die Absicht, auch Industriearbeitern unter gewissen Voraussetzungen den Erwerb von Rentengütern zugänglich zu machen, eine Absicht, die im Interesse der Gesundung und Stärkung unserer wirtschaftlichen Verhältnisse nur mit Freude begrüßt werden könnte.

2. Eine zum Teil anders gestaltete Rechtslage bietet sich dar, wenn man das Bauwesen im Königreich Sachsen betrachtet. Sachsen erfreut sich gegenüber Preußen der allgemeinen Regelung des Bauwesens auf Grund des Baugesetzes vom 1. Juli 1900. Und dieser Umstand bildet die Veranlassung, das hier gestellte Thema auch vom sächsisch-rechtlichen Standpunkte aus zu erörtern.

Man rühmt dem sächsischen Baugesetze nach, daß es den modernen Anforderungen auf dem Gebiete des Bauwesens in weitgehendem Maße Rechnung trage, und so erscheint die Hoffnung nicht unbegründet, auch

für unsere Frage geeignetes Material zu finden. Freilich wird man zunächst vergeblich nach Bestimmungen suchen, die sich unmittelbar auf diesen Gegenstand beziehen, und es kann nicht in Abrede gestellt werden, daß nur auf dem Wege einer von großen, allgemeinen Gesichtspunkten getragenen Auslegung ein günstiges Ergebnis gewonnen werden kann.

Bedeutungsvoll ist vor allem der Umstand, daß die Bebauung eines Terrains in der Regel die Aufstellung eines ortsgesetzlich festgestellten Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat. Ja, das Oberverwaltungsgericht spricht in seiner Entscheidung vom 22. Februar 1902 (Jahrbücher Bd. II, S. 75) sogar aus, daß nach dem Wortlaut und der Absicht des Gesetzes in den Städten die Bebauung eines Geländes überhaupt unzulässig sei, solange nicht die Art und Weise der Bebauung ortsgesetzliche Regelung erfahren habe. Die für diese Auffassung maßgebenden Bestimmungen sind insbesondere in den §§ 8, Abs. 1; 9, Abs. 1, 15 enthalten. Welche Grundsätze bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu beobachten sind, ist das Nähere in § 18 dargelegt. Dabei kommt vor allem für den hier erörterten Zweck in Betracht, daß auf die Anforderungen der Gesundheit, auf die Lage und Entwickelung des Ortes oder Ortsteiles und auf das den örtlichen Verhältnissen entsprechende Wohnungsbedürfnis Bedacht zu nehmen ist. Nicht unwichtig ist auch die Vorschrift (§ 18 lit. g), daß bei den Bestimmungen über die Bauweise und die Zulassung von Fabriken und gewerblichen Anlagen der bisherige Charakter des Ortes oder Ortsteiles sowie das vorhandene Bedürfnis zu berücksichtigen ist und in den Außenbezirken eine zweckmäßige Beschränkung der Bau- und Wohndichtigkeit einzutreten hat. Nach § 21 hat endlich die Baupolizeibehörde den Bebauungsplan daraufhin zu prüfen, daß alle öffentlichen Interessen gewahrt werden.

Es sind also zum Teil dieselben Gesichtspunkte, die bereits erörtert worden sind und bezüglich deren daher, um Wiederholungen zu vermeiden, auf das oben Gesagte verwiesen werden kann, namentlich was das öffentliche Interesse und die Hygiene anlangt.

Neu erscheint die Berücksichtigung der Bedürfnisfrage und des bisherigen Charakters und der Entwickelung des Ortes. Hiermit wird zweifellos ein höchst fruchtbares, bedeutungsvolles Prinzip aufgestellt, das bei rechter Ausgestaltung für die Frage nach der Schaffung von Freiflächen in unsrem Sinne hier verwertbar ist. Als Beispiel mag der Fall gedacht werden, daß in einer Gegend, in der bisher ausschließlich Landwirtschaft getrieben worden ist, sich eine neue Industrie ansiedelt, die weite Flächenräume ergreift und der Landwirtschaft entziehen würde. Sollte man hier nicht sagen können: es entspricht sowohl der bisherigen Entwickelung und dem Charakter der Gegend wie

auch dem vorhandenen Bedürfnis, daß bestimmte Gebietsteile auch in Zukunft für die landwirtschaftliche Nutzung frei bleiben, und es ist zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses nicht notwendig, daß das gesamte neu besiedelte Gebiet ausschließlich mit Fabrik- und Wohngebäuden besetzt wird? In der Tat erscheint eine solche Betrachtungsweise wohl gerechtfertigt. Das Gesetz bietet sogar einen sehr geeigneten Weg, um in solchen Fällen zu verhindern, daß die Bodenspekulation sich des Gebietes bemächtigt und es zu Bauzwecken ausnutzt. Denn nach § 35 des Baugesetzes kann die Baupolizeibehörde, wenn die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes angezeigt erscheint — das wird bei solchen Neubesiedlungen häufig der Fall sein —, über das Plangebiet die Bausperre mit der Wirkung verhängen, daß Neu- oder Veränderungsbauten nicht oder doch nur insoweit genehmigt werden, als sie nicht die Durchführung der neuen Planungen zu erschweren geeignet sind.

Daß man sich durch die hier vorgetragene Auslegung nicht mit dem Geiste des Gesetzes in Widerspruch setzt, zeigen neben mannigfachen Äußerungen, die bei der Beratung des Gesetzes getan worden sind, unter anderem die in der Begründung zu dem Gesetzentwurf S. 79 enthaltenen Worte:

> „Der Gesetzentwurf will den eigenartigen örtlichen und individuellen Wünschen und berechtigten Geschmacksrichtungen, sowie auch der weiteren Entwicklung der Bautechnik möglichst freien Spielraum schaffen und eine Grenze nur dort ziehen, wo die Rücksichten auf die öffentliche Sicherheit und Gesundheit, sowie auf den Verkehr beziehentlich die aus wirtschafts- und sozialpolitischen Gründen nötige Verhinderung einer die ungesunde Grundstücks- und Bauspekulation fördernden übermäßigen Ausnutzung des Grund und Bodens, so z. B. die Verhinderung unnötiger Mietkasernen dies verlangen."

Zwar gehen die hier entwickelten Gedankengänge noch über diese Anschauung, die in den vorstehenden Worten ausgeprägt ist, hinaus, aber sie bewegen sich doch in derselben Richtung und sind von demselben Geiste getragen, und es ist nicht ausgeschlossen, daß eine nähere oder fernere Zukunft ihnen praktische Verwirklichung bereitet.

3. Um bei der gegenwärtigen Untersuchung auch die Verhältnisse eines süddeutschen Bundesstaates zu berücksichtigen, soll schließlich noch erörtert werden, inwieweit im Großherzogtum Baden die Schaffung von der Bebauung frei bleibender Flächen durchführbar ist. Das Gesetzesmaterial ist allerdings hier ziemlich dürftig und gewährt sehr wenig Anhaltspunkte. Vor allem kommt die Landesbauordnung vom 5. Mai 1869 in Betracht, während das Ortsstraßengesetz vom

6. Juli 1896 und das Straßengesetz vom 14. Juni 1884 keine verwertbaren Gesichtspunkte für unsere Frage bieten.

In der Landesbauordnung vom Jahre 1869 sind es hauptsächlich zwei Bestimmungen, die hier interessieren. § 2 a. a. O. bestimmt, daß in den einzelnen Gemeinden nach Bedürfnis unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse Bauordnungen nach Maßgabe der für die Erlassung ortspolizeilicher Vorschriften geltenden Bestimmungen erlassen werden sollen, und nach § 42 bleiben behufs der nötigen Berücksichtigung der klimatischen, der Terrain-, Erwerbs-, Verkehrsverhältnisse der einzelnen Gemeinden den örtlichen Bauordnungen weitere Bestimmungen vorbehalten.

Der Gemeindeautonomie ist also für die Aufstellung von Bauordnungen ein ziemlich weiter Spielraum gelassen, und sie können daher, insbesondere durch rechtzeitige Aufstellung von Ortsbauplänen, in jeder Weise den Interessen der Gemeinden Rechnung tragen, so daß sie auch für befugt gehalten werden müssen, in geeigneten Fällen und bei Vorhandensein eines Bedürfnisses einzelne Bodenflächen mit einem Bauverbot in dem hier fraglichen Sinne zu belegen, wenn auch für Baden der Erlaß eines Spezialgesetzes gewiß ebenfalls wünschenswert sein würde. Auf die hierbei in Betracht kommenden Gesichtspunkte braucht an dieser Stelle nicht nochmals eingegangen zu werden, da sie bereits oben genügend besprochen worden sind.

Es wird jetzt in der Hauptsache von der Auffassung und Anschauung der einzelnen Gemeinden abhängen, ob und in welchem Maße sie den hier entwickelten Gedanken zur Anerkennung und Durchführung verhelfen wollen.

Übrigens ist in Baden zurzeit eine neue Landesbauordnung in Vorbereitung.

II.

Bei der bisherigen Darstellung war davon ausgegangen worden, daß das für die Freiflächen bestimmte Land in den Händen der bisherigen Eigentümer bleibt und diese nur in der tatsächlichen Verfügung über ihr Eigentum beschränkt werden. Es ist aber bereits in den einleitenden Bemerkungen darauf hingewiesen worden, daß für die Schaffung solcher freier Flächen auch noch ein anderer Weg gangbar erscheint: die Enteignung. Sie wird vor allem dann in Betracht kommen, wenn die Eigentümer der betreffenden Gebietsteile es ablehnen, ihr Land zu dem Zwecke, der umwohnenden Bevölkerung Gelegenheit zum landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betriebe und Erwerbe zu bieten, pacht- oder kaufweise zu angemessenen Preisen herzugeben.

Ist es nun zulässig, für diesen Zweck Enteignungen vorzunehmen? Bei Beantwortung der Frage können die gesetzlichen Bestimmungen der drei bei dieser Untersuchung berücksichtigten Länder in Zusammenhang betrachtet werden, da in ihnen, wie in den meisten Enteignungsgesetzen, der Rechtsgrund der Enteignung derselbe ist, nämlich das öffentliche Interesse, dieser im Laufe der Darstellung schon mehrfach besprochene Begriff.

Das preußische Gesetz spricht von Gründen des öffentlichen Wohles (§ 1), das sächsische von einem dem öffentlichen Nutzen gewidmeten Unternehmen (§ 1) und das badische von einem dem öffentlichen Nutzen dienenden Unternehmen (§ 1). Alle diese Ausdrücke sind im wesentlichen gleichbedeutend und bemühen sich nur, das, was sie zum Ausdruck bringen wollen, möglichst genau zu formulieren, ohne daß sich jedoch sagen ließe, es sei gelungen, den den hervorgehobenen Wendungen zugrunde liegenden Begriff zweifelsfrei für alle Fälle klarzustellen. Das wird auch weder in der Wissenschaft noch in der Praxis in Abrede gestellt und läßt sich auch gar nicht vermeiden, wenn man nicht, wie das in einigen Ländern der Fall ist, bestimmte Enteignungskategorieen aufstellt (z. B. Bayern) oder für jeden einzelnen Fall ein besonderes Gesetz für notwendig erklärt (z. B. England). Der Vorzug einer allgemeinen Formel, wie sie das preußische, sächsische und badische Gesetz aufweisen, liegt zweifellos darin, daß durch sie die Verwaltung instand gesetzt wird, in jedem einzelnen Falle, in dem es das Interesse der Allgemeinheit fordert, die Enteignung anzuwenden.

Es ist nun bereits oben auseinandergesetzt worden, welche Schwierigkeiten der Definition des Begriffes „öffentliches Interesse" entgegenstehen, und dasselbe gilt von den adäquaten Ausdrücken: „öffentlicher Nutzen", „öffentliches Wohl". Es ist des weiteren auch bereits dargetan worden, daß es in der Tat im öffentlichen Interesse liegt, wenn der städtischen und gewerblichen Bevölkerung umfassende Gelegenheit zu landwirtschaftlicher und gärtnerischer Betätigung gegeben wird. Die große, allgemeine Bedeutung eines darauf hinstrebenden Unternehmens kann nicht verkannt werden, und gerade hierin liegt ein wichtiges Begriffsmerkmal des öffentlichen Interesses. In unserer Zeit, in der die Enteignung meist zu militärischen und Verkehrszwecken (Eisenbahnen, Häfen, Kanäle) vorgenommen wird, dürfte der Plan, das Grundeigentum zu dem hier erörterten Zwecke in Anspruch zu nehmen, allerdings wohl auf große Bedenken stoßen. Und doch liegt in einem solchen Gedanken nichts so Ungeheuerliches. Es braucht nur an das Beispiel Englands erinnert zu werden. Dort ist bereits in den Jahren 1887 und 1890 durch die Allotments Acts der local ad-

ministrative authority (lokale Verwaltungsbehörde), bez. dem county council (Grafschaftsrat), die Ermächtigung gegeben worden, Land zu enteignen, um den arbeitenden Klassen die Möglichkeit zu gewähren, kleine Landlose zu erwerben. Dabei ist noch zu bedenken, daß in England die Unantastbarkeit des Privateigentums und der Individualrechte in besonders hohem Maße anerkannt wird. Was aber dort möglich ist, sollte auch bei uns nicht auf unüberwindliche Schwierigkeiten stoßen.

In diesem Zusammenhange darf vielleicht noch auf ein großartiges Unternehmen hingewiesen werden, das zwar unseren Gegenstand nicht unmittelbar betrifft, das aber auf einem noch verwandten Gebiete liegt, sich mit den hier verfolgten Bestrebungen eng berührt und auf das schon im volkswirtschaftlichen Teile dieser Abhandlung aufmerksam gemacht worden ist. Wir meinen den Wald- und Wiesengürtel und die Höhenstraße der Stadt Wien,*) ein Projekt, das im Mai 1905 vom Wiener Gemeinderat einstimmig beschlossen worden ist und in der Art verwirklicht werden soll, daß die in den Wald- und Wiesengürtel fallenden Flächen, soweit sie der Gemeinde nicht schon jetzt gehören, von dieser erworben werden, „damit deren dauernde uneingeschränkte Benutzbarkeit für die Bevölkerung sichergestellt werde." Soweit es nicht gelingt, das erforderliche Areal im Wege des Ankaufes zu erwerben, beabsichtigt die Stadtverwaltung, ein besonderes Enteignungsgesetz zu erwirken, und es ist im Interesse des Unternehmens lebhaft zu wünschen, daß ein solches Gesetz zustande komme, falls es sich nötig machen sollte. Bei diesem geplanten Wald- und Wiesengürtel ist es zwar zunächst nicht auf Bereitstellung von Flächen zu landwirtschaftlicher und gärtnerischer Benutzung, sondern auf großartige Volksparkanlagen abgesehen; doch darf man wohl annehmen, daß auch der ersteren Art der Benutzung, wenn sie sich mit der Zeit als wünschenswert herausstellen sollte, kein Hindernis im Wege stehen wird.

Blättert man im übrigen heute Schriften und Abhandlungen durch, die sich mit der Wohnungs- und Stadterweiterungsfrage und ähnlichen Dingen befassen, so stößt man im allgemeinen höchstens auf die Forderung, daß den Gemeinden die Enteignungsbefugnis zur Befriedigung eines vorhandenen Wohnungsbedürfnisses verliehen werden müsse. Auch findet man hier und da Bestimmungen, wonach die Enteignung zu Umlegungszwecken zulässig ist (vergl. Sächs. Baugesf. §§ 54 ff., Bad. Ortsstraßengesf. §§ 11 ff.), oder die Enteignungsbefugnis für ein Gelände

*) Vergl. „Der Wald- und Wiesengürtel und die Höhenstraße der Stadt Wien". Wien 1905. Kommissionsverlag von Gerlach & Wiedling, Wien, Elisabethstr. 13. Preis ca. 1,50 Mk.

erteilt werden kann, wenn die Niederlegung von Gebäuden im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege unerläßlich ist (Sächs. Baugeſ. § 8). Bemerkenswert ist auch die Bestimmung des § 16 des Preußischen Kanalgesetzes vom 1. April 1905, wonach dem Staate an dem Rhein-Weser-Kanal und einigen Anschlußstrecken durch Königliche Verordnung das Recht zur Enteignung solcher Grundstücke verliehen werden kann, „deren Erwerb zur Erreichung der *mit dem Unternehmen in Verbindung* stehenden, auf das *öffentliche Wohl gerichteten staatlichen Zwecke* erforderlich ist". Dieses Enteignungsrecht darf aber zu beiden Seiten des Kanals nicht über eine Linie hinaus ausgedehnt werden, die sich in der Entfernung von 1 km von der Kanalmittellinie hinzieht. Wir lassen unerörtert, wieweit diese Sonderbestimmungen sich etwa für unsre Zwecke nutzbar machen ließen. Die Enteignungsgesetze bieten schon in ihrer jetzigen Fassung zweifellos die Mittel, um Land zu dem erörterten Zwecke zwangsweise zu erwerben, und es bedarf nur einer weitblickenden, die Wohlfahrt des Volkes ins Auge fassenden Anschauung von den Aufgaben und Zielen des Staates, um Einrichtungen zu schaffen, die Tausenden, Hunderttausenden und Millionen von Menschen zum Segen gereichen würden. Hat sich einmal die Auffassung durchgerungen, daß es im hygienischen, materiellen und ethischen Interesse weiter Bevölkerungskreise liegt, in der Nähe der städtischen und gewerblichen Ansiedlungen und Niederlassungen Geländeteile für landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung dauernd frei zu erhalten, so wird die Enteignung für solche Unternehmen kaum großen Schwierigkeiten begegnen. —

Wenn auch nach den vorstehenden Ausführungen an sich *prinzipiell* die Möglichkeit gegeben ist, auf Grund des heutigen Rechtszustandes die Schaffung von Freiflächen in dem hier in Rede stehenden Sinne durchzuführen, wiewohl das gesetzliche Material zum Teil etwas dürftig ist, so wird man sich doch der Einsicht nicht verschließen können, daß vorderhand der Erreichung des erstrebten Zieles auf diesem Gebiete noch große Schwierigkeiten entgegenstehen. Zwar haben sich die Stimmen gemehrt, die eine stärkere Beschränkung des Privateigentums, namentlich des Grundeigentums, zugunsten der Allgemeinheit fordern. Indessen ist der Umschwung in der Auffassung und Denkweise doch noch nicht so recht stark und allgemein. Man muß daher damit rechnen, daß namentlich die Belegung ganzer Landstreifen mit einem dauernden Bauverbot auf große Bedenken bei den Gerichten stoßen wird, die ja in dieser Frage schließlich das letzte Wort zu sprechen haben, sofern nicht die Gesetzgebung reformierend eingreift. Es kann daher nicht dringend genug geraten werden, daß die Gemeinden, der Staat und

andre in Betracht kommende Stellen beizeiten die erforderlichen Ländereien ankaufen*), oder daß sich Genossenschaften bilden, die es sich zur Aufgabe machen, an geeigneten Stellen Land zu erwerben, bevor die Spekulation ihre Hand darauf legt und durch maßlose Preissteigerungen die Verwendung des Landes zum Wohle weiter Bevölkerungskreise unmöglich macht. Ebenso wird es die Aufgabe der Gemeinden sein, rechtzeitig Bebauungspläne aufzustellen und hierbei die Freihaltung einzelner Gebietsteile von der Bebauung nach Kräften anzustreben.

*) Vergl. Erlaß der zuständigen preußischen Minister vom 19. März 1901.

Schlußwort.

Völker kommen, Völker gehen; sie steigen auf, aber sie sinken auch wieder. Sie brauchen nicht gerade physisch zu sterben, aber sie verlieren wieder ihre Formen des Staatslebens und die ihnen eigentümliche Kultur und Bedeutung in der Welt. Siehst du ihn ziehen über die Erde, den endlosen Zug? Voran die Völker der grauen Vorzeit, Sumerer und Babyloner, Assyrer und Ägypter, Phönicier und Perser, dann der Glanz von Athen und Sparta, von Rom und Karthago, von Alexandria und Byzanz. Wo sind sie hin, die Völker? Dahin und entschwunden, eingestampft wieder, wenn auch nicht fruchtlos, in den großen Strom des weltgeschichtlichen Geschehens.

Und noch verstehen wir kaum die gröbsten Umrisse in der Verursachung und vollends in der Gesetzmäßigkeit all dieser Völkerschicksale, und noch fragen wir uns, mehr staunend als fruchtbar: woher kommt es, daß diese Nation versinkt und daß jene aufsteigt? Daß der einen Stunde abläuft, während der andren Tagesgestirn in die Höhe geht?

Aber gewisse Wahrheiten liegen bei all dem Drängen und Schieben des Völkerlebens doch auf der Hand: wenn sich die Daseinsbedingungen eines Volkes grundlegend ändern, so muß sich das Volk dieser großen Umwälzung möglichst auf allen Gebieten innerhalb einer gewissen Zeit anpassen, oder es wird untergehen oder doch wenigstens verkümmern. Das starre oder auch nur zu bequeme und zu träge Festhalten an dem Hergebrachten, ja selbst schon die Versäumung der richtigen Frist wird in solchem Falle mit dem Völkertod oder mit dem Völkersiechtum bestraft. Und es handelt sich da nicht etwa nur um alte, abgeklungene Tatsachen und Gefahren, sondern dieser Prozeß geht auch heute noch fort und fort vor sich, und auch über unsrer modernen industriellen Welt hängt eine solche Schicksalswolke. In der langen Geschichte der westeuropäischen Völker und speziell auch unsres deutschen Volkes hat wohl kaum eine tiefgreifendere Umwälzung der Daseinsbedingungen

stattgefunden, als die letzten hundert Jahre sie gebracht haben. Vom landwirtschaftlichen zum Industrievolk, vom Dorf- zum Stadtvolk, das sind die großen Stationen der Reise. Unzweifelhaft ist, daß wir da ungeheure Anpassungsvorgänge durchmachen, daß wir planmäßig und mit aller Energie beinahe auf allen Gebieten des Lebens große Veränderungen, schwere Übergänge vornehmen müssen, wenn wir auch unter den neuen Verhältnissen dauernd gesund und glücklich leben, ja wenn irgend möglich mit und durch sie noch um eine große Stufe aufsteigen wollen.

Aber wir brauchen in Deutschland die Flinte nicht ins Korn zu werfen. Die Entwicklung ist auf dem Wege, und sie schreitet jedes Jahr vorwärts. Zwar sind schwere Erscheinungen von Krankheit und selbst von Degeneration, hervorgerufen durch den gewaltigen Übergang, nicht zu verkennen, aber auch die Entwicklung zum Guten schreitet mit großen Schritten voran. Das neue Stadt- und Industrievolk strebt in mächtigem Kampfe, sich die neuen Formen seines Lebens so umzuschaffen, daß es in ihnen existieren und aufblühen kann. Der außerordentlichen und vielfach verheerenden Entwicklung und Umschichtung in den technischen, wirtschaftlichen und sozialen, den physischen und den moralischen Verhältnissen tritt eine zweite große Entwicklungsreihe zur Seite, die darauf gerichtet ist, die Schäden der neuen Verhältnisse zu beseitigen, ihr Gutes aber auszubauen: Arbeiterschutzgesetzgebung und Arbeiterorganisation, Versicherungsgesetzgebung und Genossenschaftswesen, Entfaltung des Ferienaufenthalts und Erholungsreisewesens, veränderte Ernährungsmethoden, Pflege des Sports, Ausbau des Volksbildungswesens, systematische Beobachtung der Massenerscheinungen durch die Statistik, siegreiches Vordringen gemeinwirtschaftlicher (städtischer, staatlicher) Unternehmungsformen an Stelle der privaten, und vieles andre mehr. All das läuft am letzten Ende darauf hinaus, der Nation durch die schwere Übergangszeit hindurch, die sie durchmacht, zu weiterem dauernden Dasein zu verhelfen und sie womöglich einer neuen Blüte- und Entwicklungsstufe entgegenzuführen.

Noch sind die Würfel nicht gefallen, noch vermag kein menschliches Auge mit Sicherheit zu sehen, ob die deutsche Nation, ob die modernen Industrievölker überhaupt die schwere Entwicklungskrise glücklich und siegreich überstehen werden, in der sie sich derzeit befinden. Aber es kann speziell uns in Deutschland dabei trösten, daß uns bei der Lösung dieser großen Aufgabe vielerlei große und gute Kräfte und Einrichtungen zur Seite stehen: vor allem und in erster Linie der gediegene Charakter der Nation fast in allen ihren Schichten, eine gute Volksbildung, eine vortreffliche Wissenschaft, ein fleißiges, unterrichtetes und sauberes

Beamtentum, eine vorzügliche Wehrmacht zu Lande und zu Wasser, auf deren Schutz wir uns verlassen können, und vieles andre mehr. Aber freilich sind ja auch die Gegenkräfte gewaltig, und insbesondre eine große Gruppe von Einrichtungen, Anschauungen und Gewohnheiten, die so recht im Schicksalsmittelpunkte der modernen Entwicklung steht, hilft uns nicht vorwärts, sondern belastet und hindert uns im Gegenteil auf das schwerste; eine große Gruppe stellt sich dar nicht als eine Macht zum Guten, sondern als eine Macht zum Bösen, die wir brechen und zertrümmern müssen, um richtig vorwärts zu kommen. Der Leser weiß, welche Gruppe von Einrichtungen, Anschauungen und Gewohnheiten wir meinen. Es ist die, welche sich um die Behandlung und Verwendung des städtischen Bodens, um die *städtische Bodenfrage*, um die ganze städtische Ansiedlungsfrage gruppiert. Mag es gewiß noch verschiedne andre solcher Bollwerke des Üblen derzeit in deutschen Landen geben, sicher ist, daß wir es hier mit einem der stärksten und verhängnisvollsten zu tun haben.

Brauchen wir *dieses Urteil* noch näher zu *begründen*? Wir schlagen unser 7., 8. und 9. Kapitel nach und finden die Begründung, und dabei haben wir dort das Elend noch nicht einmal vollständig ausgeschöpft. Oder ist es etwa ein normaler und segensreicher Zustand, unter dem wir hoffen dürfen, auf die Dauer uns in Gesundheit, Glück und Sittlichkeit zu entwickeln, daß in unsren größeren Städten die Bevölkerung in einer grauenerregenden Weise zusammengedrängt und von dem Zusammenhang mit der Natur abgeschnitten ist? Daß die Kinderwelt in diesen Städten, wenigstens in der breiten Masse der ärmeren Klassen, der natürlichsten Freuden beraubt ist, welche das Leben selbst des letzten Tagelöhnerkindes auf dem Lande noch vergolden? Daß die Mietlasten durch die Bodenpreise dort einen geradezu unerhörten Aufschlag erfahren und daß dieser Aufschlag anscheinend die Tendenz hat, mit der Steigerung des Volkswohlstandes ohne weiteres mitzusteigen? Daß auf der andern Seite ungeheure unverdiente und oft genug entsittlichend wirkende Reichtümer aus diesem selben deutschen Boden für relativ Wenige emporquellen? Daß ein widerwärtiges Spekulationstreiben sich breit macht? Daß selbst schon das äußere Antlitz der Städte in schreckenerregender Weise die Häßlichkeit der leitenden Grundkräfte zur Schau trägt? Auf diese und viele andre Umstände gründen wir unser Urteil, und deshalb sagen wir: hier muß Wandel geschafft werden, wenn wir vorwärts kommen wollen, wenn wir die große Entwicklungskrise, in der wir stehen, siegreich bestehen wollen! Hier muß Wandel geschafft werden, und zwar gründlich!

Und nicht nur gründlich, sondern auch bald! Es ist die *elfte*

Stunde für ein Vorgehen. Schon oben in Abschnitt 4 des 10. Kapitels haben wir darauf hingewiesen, daß nicht anzunehmen ist, daß das Anschwellen unsrer Städte in alle Ewigkeit fortdauern wird. Schon fallen die Geburtenziffern in Deutschland in bedenklicher Weise, und wir müssen uns darauf gefaßt machen, daß im Verlaufe einiger Jahrzehnte an die Stelle des jetzigen ungeheuren Städtewachstums ein sehr langsames oder gar ein Stillstand treten wird. Diese Jahrzehnte also, bis diese Erscheinung herrschend wird, gilt es auszunutzen; wenn wir sie versäumen, ist das Spiel aller Wahrscheinlichkeit nach überhaupt zum allergrößten Teile verloren! Einmal vermehrt jedes unbenutzt weiter verstreichende Jahr die Masse des Schlechten, des der Verbesserung Bedürftigen in unsren Städten in großem Umfange; zum andren aber wird aller Voraussicht nach die Kraft, mit der eine gründliche Verbesserung unsrer städtischen Boden- und Ansiedlungsverhältnisse bewirkt werden kann, außerordentlich viel kleiner sein, wenn erst einmal die Zeit sehr langsamen oder gar überhaupt fehlenden städtischen Wachstums eingetreten ist, als jetzt und in den nächsten Jahrzehnten, wo wir noch mit einer gewaltigen Vorwärtsentwicklung rechnen dürfen.

So wird ein baldiges und gründliches Eingreifen in die städtischen Boden- und Ansiedlungsverhältnisse für uns geradezu zu einer Schicksalsfrage. Wenn unsre Monarchie die Hoffnungen erfüllt, die wir auf sie setzen, daß sie, über den Parteien und den einzelnen Klassen thronend, das Gemeinwohl wahrnimmt, wenn wir noch wirklich sittliches Mark in unsren Knochen haben, dann muß hier eingegriffen werden, — schnell, fest und gründlich!

Eine außerordentliche Verbesserung ist möglich, wir haben es in den vorangehenden Kapiteln gesehen. Dezentralisation und öffentliche Stadterweiterung, Bannkreisorganisationen und Gemeindeverbände, Enteignungsrecht und Stadterweiterungstaxe, Stadterweiterungsrecht, Reform der kommunalen Wahlrechte, Nutzbarmachung der Wertsteigerungen für die Allgemeinheit, planmäßige Verbesserung der schon bebauten Gebiete unter Heranziehung der durch die Wertsteigerung draußen gewonnenen Geldmittel und andre Maßregeln können und werden zum Ziele führen. Es muß gelingen, die vielen Millionen kommenden Stadtvolks, die wir noch zu erwarten haben, und die Milliarden neuer städtischer Bodenwerte, die wir gleichfalls noch zu erwarten haben, einer großen Reformpolitik dienstbar zu machen.

Es handelt sich um unsres Volkes Schicksal, aber nicht nur um unsres Volkes! Dieselbe Frage, die uns auf den Weg gelegt ist, liegt auch andren Nationen auf dem Wege. Anscheinend haben wir es ungefähr, soweit die kapitalistische Entwicklung reicht — und das ist

jetzt die halbe Welt und wird bald genug vielleicht die ganze sein —, mit einer außerordentlichen Entwicklung der Städte zu tun. Und zur gleichen Zeit, wo dieses ungeheure Städtewachstum stattfindet, wird es anscheinend wohl auch so ziemlich überall in den kapitalistisch organisierten Ländern beherrscht von den grundlegenden Einrichtungen des Privateigentums am städtischen Boden und der Behandlung der Stadterweiterung als einer mehr oder minder privaten Angelegenheit. Und als Folge dieses Zusammentreffens scheint es denn auch, daß sich weithin ähnliche Mißstände wie in unsrem Städtewesen entwickelt haben. Aus dem modernen Ägypten, aus Buenos Aires, aus Kapstadt schallen laute Klagen über die städtische Bodenspekulation und alle möglichen damit verknüpften Mißstände an unser Ohr. Wenn wir also in Deutschland der städtischen Bodenfrage zu Leibe gehen, so lösen wir nicht nur eine deutsche, sondern wir lösen zugleich eine Menschheitsaufgabe. Diese alte Erde wird noch viele Städte auf ihrer Rinde entstehen und vergehen sehen, aber mit Dankbarkeit wird man immer der jetzt und in den nächsten Jahrzehnten in Deutschland lebenden Generationen gedenken, wenn es ihnen gelingen sollte, das große Problem der städtischen Boden- und Ansiedlungsfrage zu lösen. Und welcher nationale Gewinn würde auch für uns daraus entspringen! Unsre Kolonisationsfähigkeit würde, wie wir schon an verschiednen Stellen dieses Buches bemerkt haben, durch Hebung der Gesundheit und der kolonisatorischen Geeignetheit der Bevölkerung erheblich steigen; unser internationales Ansehen würde sich außerordentlich vermehren, und wir würden uns durch eine solche große Kulturtat unzählige Herzen gewinnen. „Die deutsche Stadt" würde das Muster der Entwicklung auf dem Erdenrund werden, und es ist nicht unwahrscheinlich, daß man in vielen Fällen deutsche Einwanderung begünstigen würde, um das Städtewesen nach deutschem Vorbilde zu organisieren.

Ja, höher und höher noch fliegen unsre Hoffnungen! Es hat eine Zeit in unsrer Geschichte, in der Geschichte Europas gegeben, wo sozusagen nur das Land existierte; es hat weiter eine Zeit gegeben — im Mittelalter —, wo die Stadt strenge vom Land geschieden war: sollte es nicht möglich sein, in einer besseren Zukunft höher zu kommen als diese früheren Stufen, dem Lande die Vorteile der Stadt und der Stadt die Vorteile des Landes, wenigstens bis zu einem gewissen Grade, zugänglich zu machen. Mögen das vorderhand noch Utopien sein, so sind es doch jedenfalls Gedanken, die uns Begeisterung einflößen können!

Und so laßt uns denn nun Hand ans Werk legen, — uns alle wenigstens, die wir an die Notwendigkeit und Möglichkeit einer Änderung glauben, und die wir uns zugestehen müssen, daß wir wohl in der Lage

wären, etwas für sie zu tun. Freilich, Berge von Schwierigkeiten und Opfern stehen noch auf dem Wege, und das Ende ist sicherlich ungewiß. Aber wie dem auch sei: wir, die wir den Ruf dieser großen Sache vernommen haben, wir wollen für sie kämpfen! Ob Sieg oder Niederlage — höher steht uns der Gedanke an etwas anderes, an etwas, das uns noch tiefer faßt und noch fester bindet, nämlich der Gedanke daran, dem Willen, der uns nach oben leitet, dem göttlichen Willen auch in dieser Sache zu dienen. Nicht als ob wir diesen Willen für ein bestimmtes volkswirtschaftliches oder sozialpolitisches Programm in Anspruch nehmen wollten; — das sei ferne! — wohl aber dafür, dem Guten, so wie wir es erkannt haben, auch in dieser Angelegenheit nach besten Kräften und Vermögen vorwärts zu helfen. Denn nur so werden wir Jünger und Träger dieses Willens sein, und so läuft schließlich unsre innere Stellungnahme auch zu diesen Dingen wieder hinaus auf unsre Willensentscheidung in den letzten und höchsten Lebensfragen. Wohlan denn: so stellen wir über uns auf das Wort, das von je und je der beste Leitstern für uns Menschen gewesen ist und zu dessen Verwirklichung wir alle mitberufen sind, das alte heilige Wort:

Dein Wille geschehe!

Ja, er geschehe! Dazu wollen wir helfen, so gut wir es verstehen, auch in dieser großen Sache, und dazu sagen wir aus tiefem, inbrünstigem Herzen: Ja und Amen! —

Anhang Nr. 1.

Zum Verständnis der Arbeit von M. Conrad: „Die Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg im Breisgau".*)

I. Einleitung.

Die Conradsche Arbeit bietet dem Verständnis und der Verwertung ganz außerordentliche Schwierigkeiten. Die an sich schon schwierigen Verhältnisse werden durch eine übertrieben knappe und oft recht dunkle Ausdrucksweise vollends verwirrt und über eine Reihe wichtiger Punkte bleibt der Verfasser uns mehr oder minder die Auskunft schuldig. Dazu gesellen sich eine ganze Anzahl störender Druck- und Rechenfehler oder wenigstens „Unstimmigkeiten" sowie mancherlei Einwände gegen die Zuverlässigkeit des Materials oder die Art seiner Verwertung. Hier sei z. B. nur auf den einen Druckfehler aufmerksam gemacht, daß in der Conradschen Tabelle IV, zweiter Teil, in der abteilung „Ohne Bauveränderung" in der oberen Reihe die Zahl für das erste Dezennium da stehen muß, wo jetzt die Zahl für das zweite Dezennium steht und umgekehrt. Aber beinahe noch wichtiger ist, daß Conrad aus dem Materiale nicht entfernt das gemacht hat, was daraus hätte gemacht werden können. Will man trotz alledem eine richtige Verwertung der Conradschen Mitteilungen vornehmen, so bedarf es einer ganzen Reihe der mühseligsten Gedankenoperationen; dabei kommt man nicht ohne verschiedene Annahmen aus, deren Richtigkeit zwar wahrscheinlich ist, sich aber eben doch nicht unbedingt beweisen läßt; auch ist nicht ausgeschlossen, daß bei so mannigfachen sich kreuzenden Annahmen und Überlegungen auch eigne Irrtümer mit unterlaufen sind. Und dabei soll noch nicht einmal gesagt sein, daß unbedingt allen bedenklichen Punkten in der Conradschen Arbeit nachgegangen worden sei. Nach alledem läge es nahe, die Conradsche Arbeit als unbrauchbar überhaupt zu übergehen. Aber dagegen spricht der außerordentliche Wert des in ihr dargebotenen Materials. Eine fortlaufende zahlenmäßige Entwicklung des Grundbesitzkaufwertes über 120 Jahre, bereits von der Mitte des 18. Jahrhunderts an, wie sie Conrad für Freiburg

*) Die Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg i. B. während der letzten hundert Jahre. Von M. Conrad. Jena, G. Fischer, 1881. 47 Seiten. Preis: 1,50 Mark.

gibt, überdies in höchst lehrreichen Zusammenhang gebracht mit den zeitgeschichtlichen Ereignissen, ist in unserer Literatur bis jetzt so selten, wenn nicht überhaupt einzigartig, daß man sie kaum beiseite lassen kann. Für den Verfasser der hier vorliegenden Abhandlung kam überdies der Umstand in Betracht, daß er nun einmal auf das Conradsche Material in vielen heißen Arbeitswochen einen relativ sehr großen Aufwand von Mühe und Zeit verwendet hatte und davon natürlich wenigstens etwas Frucht sehen wollte. Wenn dies auch nur ein rein menschliches und persönliches Moment ist, so wird es der geneigte Leser doch in wohlwollende Rücksicht ziehen. Aber das muß freilich auf alle Fälle festgehalten werden, daß alle aus der Conradschen Arbeit gewonnenen Ergebnisse und Schlüsse etwas recht Unsicheres und Problematisches behalten und nicht mit denjenigen aus besser begründeten und besser durchgeführten Arbeiten auf eine Stufe gestellt werden dürfen.

Es wäre in hohem Grade zu wünschen, daß durch die weitere wissenschaftliche Forschung recht bald die Berücksichtigung der Conradschen Arbeit überhaupt überflüssig gemacht würde. Das würde sich erreichen lassen, wenn wir aus einigen anderen Orten Untersuchungen über ähnlich lange Zeiträume erhielten oder wenn womöglich für Freiburg selber die Arbeit wiederholt würde, aber in ausführlicherer, geschickterer und klarerer Weise. Bis das aber geschehen ist, muß jeder gewarnt werden, der nicht ganz außerordentliche Mühe aufwenden will, sich mit dieser Arbeit eingehender abzugeben.

Endlich seien der eingehenderen Erörterung der Conradschen Arbeit noch folgende Bemerkungen vorausgeschickt:

1. Unter „Grundstücken" wie unter „bebauten Grundstücken" sind überall, wo nicht etwas anderes ausdrücklich gesagt ist oder deutlich aus dem Zusammenhange hervorgeht, bebaute Privatgrundstücke zu verstehen.

2. Unter „durchschnittlichem Kaufwerte" bei einer Mehrheit von Grundstücken wird hier im allgemeinen derjenige Preis verstanden, den man nach Lage der jeweiligen Umstände im Durchschnitt für eines derselben erzielt haben würde. Er ist unten in Tabelle 1 und 2 und überhaupt im allgemeinen identisch gesetzt worden mit den tatsächlich erzielten durchschnittlichen Kaufpreisen, deren Gewinnung nachstehend geschildert wird. Es ist jedoch zu beachten, daß unter diese dem durchschnittlichen Kaufwerte zugrunde liegenden Verkaufsfälle im allgemeinen auch die öffentlichen Versteigerungen aufgenommen worden sind. (Siehe die unter 3 folgende Bemerkung.)

3. Conrad hat in die im folgenden betrachteten durchschnittlichen Kaufpreise auch die bei öffentlichen Versteigerungen erzielten mit aufgenommen (Conrad, Seite 2). Anderseits sind die Verkäufe, wo Äcker oder größere Gärten mitverkauft oder andere Gegenstände oder Bedingungen in den Verkauf hereingezogen wurden, die den Preis beeinflußten, weggelassen worden; ebenso die Fälle, wo es sich nicht um wirkliche Verkäufe, sondern nur um Übertragungen nach Schätzung handelte. Indes, trotz dieser Ausscheidung vieler anormaler Kaufpreise sind doch eine Anzahl solcher geblieben und mitverwendet, z. B. bei Verkäufen zwischen nahen Verwandten. Die in der Tabelle I, Kolonne 1, und Tabelle II, Kolonne 1 bei Conrad angegebenen Zahlen aller jeweils verkauften

Grundstücke enthalten offenbar nur die nach Ausscheidung der eben angegebenen verbleibenden Umsätze. Natürlich sind außer Verkäufen auch noch andere Umsätze von Grundstücken vorgekommen, namentlich Erbschaften, aber Conrad hat nur diejenigen Umsätze berücksichtigt, die sich als wirkliche Verkäufe charakterisierten.

4. Conrad gibt an, daß von 1755—1874 nur zwei verschiedene Geldsorten in Freiburg gangbar und bei den Grundstücks-Kaufverträgen in Anwendung gewesen seien, nämlich von 1755 an und früher bis 1. Januar 1767 der Gulden „rauher Währung" zu 50 Kreuzer und dann von da an bis zur Einführung unserer Reichsmünze, den 1. Januar 1875, der Gulden „rheinischer Währung" zu 60 Kreuzer. Er hat demgemäß die Preise von 1755 bis mit 1766 in Gulden rheinischer Währung und darauf sämtliche Guldenpreise in Reichsmark umgerechnet. Diese letztere Umrechnung ist nach einer Münztabelle von 1876, also jedenfalls nach dem offiziellen Umrechnungsverhältnisse bei Einführung der Reichsmünze, erfolgt. Heute nach dem ungeheuren Preisfalle des Silbers würde die Umrechnung natürlich eine andere sein. Was übrigens die eben oben berührten Münzverhältnisse anlangt, so erscheint es doch zweifelhaft, ob bei dem großen Wirrwarr, der früher in den Münzverhältnissen herrschte, wirklich in der ganzen Zeit von 1755—1874 nur zwei Guldensorten in Freiburg offizielle Münze und gangbar gewesen sind. Indes wäre es ja leicht möglich, daß dies zwar im allgemeinen nicht der Fall war, wohl aber gerade bei Grundstücksverkäufen, und jedenfalls bleibt uns nichts weiter übrig, als die Conradschen Angaben auf Treu und Glauben hinzunehmen. Von 1838 an übrigens steht auf jeden Fall fest, daß ein einheitlicher, bis zur Einführung der Reichsmünze nicht mehr veränderter „Gulden süddeutscher Währung" herrschte. Immerhin ist nicht zu leugnen, daß durch das hier erwähnte Moment eine neue Unsicherheit in unsere Zahlen hineingetragen wird.

II. Verwertung des Conradschen Materiales, Gewinnung unsrer Tabelle Seite 4 u. 5 daraus.

Die für unsere Betrachtungen grundlegende Tabelle ist die Conradsche Tabelle II, Seite 42 seiner Arbeit. Diese Tabelle ist uns trotz aller Mühe nur bis einschließlich Kolonne 6 verständlich geworden, wobei als Kolonne 1 die sogleich nach den Jahreszahlen folgende Kolonne gerechnet wird. Wir sind also genötigt, unsere Schlüsse und Folgerungen unter Verzicht auf den zweiten Teil der Tabelle II (von Kolonne 7 an) im wesentlichen auf ihrem ersten Teil aufzubauen. Unter Zugrundlegung dieses Tabellenteils und der anderen Conradschen Tabellen sowie seines Textes ist die oben Seite 4 u. 5 gegebene Tabelle aufgestellt. Der Auseinandersetzung ihrer Gewinnung und ihrer Erläuterung überhaupt sind die folgenden Betrachtungen in der Hauptsache gewidmet.

Conrad gibt in Tabelle II (Seite 42), Kolonne 5 eine Übersicht der Entwicklung des Kaufwertes der Freiburger bebauten Privatgrundstücke von 1755—1874. Das heißt: Kolonne 5 enthält zunächst nur den durchschnittlichen Kaufpreis für bestimmte Gruppen von Grundstücken in der

Zeit von 1755—1874, aber dieser durchschnittliche Kaufpreis repräsentiert den durchschnittlichen Kaufwert der Freiburger bebauten Privatgrundstücke überhaupt.

Der „durchschnittliche Kaufpreis" in Conrads Tabelle II, Kolonne 5 ist folgendermaßen zu verstehen: Für jede der 19 Perioden, in welche die Zeit von 1755—1874 geteilt ist, sind von Conrad die in der Stadt Freiburg vorgekommenen Verkäufe einschließlich öffentlicher Subhastationen ausgezogen worden. Ebenso wurde die prozentuale Verteilung aller Privatgrundstücke der Stadt über die einzelnen Stadtteile für jede Periode festgestellt. Dann wurde durch geeignete Operationen, nach möglichster Ausscheidung der anormalen Verkaufsfälle, für jede einzelne Periode aus der Gesamtzahl der vorgekommenen Verkäufe eine Hauptmasse herausgeschält, welche sich wenigstens einigermaßen entsprechend der prozentualen Besetzung der einzelnen Stadtteile mit Privatgrundstücken über die einzelnen Stadtteile verteilte. Und für diese Hauptmasse sind die durchschnittlichen Kaufpreise pro Periode in Kolonne 5 der Tabelle II mitgeteilt. Danach wird man wohl sagen dürfen, wie oben geschehen, daß diese Ziffern wenigstens ungefähr die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufwertes der bebauten Privatgrundstücke in Freiburg überhaupt darstellen, wenigstens wird man das dann sagen dürfen, wenn man annimmt,— wie es hier geschieht —, daß die in jeder Periode tatsächlich vorgekommenen Verkäufe, nachdem man, wie eben dargelegt, ihre Zahlen für die einzelnen Stadtteile entsprechend dem Umfange dieser letzteren untereinander in das richtige Verhältnis gesetzt hat, jeweils den durchschnittlichen Kaufwert der Freiburger bebauten Privatgrundstücke überhaupt in der betreffenden Periode wenigstens einigermaßen richtig wiederspiegeln. Diese Annahme wird noch besonders dadurch gestützt, daß sich für die Periode 1850—1854 der durchschnittliche Kaufwert aller bebauten Privatgrundstücke ohne besonders gewagte Annahmen feststellen läßt und daß er sich in der Tat als mit dem durchschnittlichen Kaufpreise der zur Repräsentierung des Kaufwertes dieser Periode von Conrad herangezogenen 173 Verkäufe als fast genau übereinstimmend herausgestellt. (Siehe insbesondere Conrad Seite 14.)

Eine gleichmäßige Berücksichtigung der einzelnen Jahre innerhalb jeder Periode bei den Verkäufen hat übrigens anscheinend nicht stattgefunden. Indes wird man auch ohne das die in der eben angegebenen Weise gewonnenen Werte als wenigstens ungefähr richtig die Werte der ganzen betreffenden Perioden wiedergebend betrachten dürfen.

Nach alledem werden in unsrer Tabelle oben Seite 4 u. 5 als durchschnittliche Kaufwerte eines bebauten Freiburger Privatgrundstückes die Ziffern aus der Conradschen Tabelle II, Kolonne 5 eingesetzt. Aber nur bis aufwärts einschließlich der Periode 1835/39 ist dies geschehen. Vom Jahre 1840 an hat Conrad eine besondere V. Stadtabteilung gebildet, bestehend im wesentlichen aus den seit Anfang der dreißiger Jahre entstandenen neuen Anlagen. Diese V. Stadtabteilung umfaßt anfänglich nur 10,5 Prozent aller Grundstücke, steigt aber schnell, insbesondere von 1860 an durch die Hinzuschlagung der beiden Vororte Herdern und Wiehre (1860) und durch die von da an beginnende lebhafte Bautätigkeit. Sie umfaßt in den drei letzten Perioden 1860/64, 1865/69 und

1870/74 nicht weniger als 40, 48,5 und 60,4 Prozent aller Grundstücke. Zur Repräsentierung des durchschnittlichen Kaufwertes der Grundstücke dieser Abteilung sind nun in den einzelnen Perioden fast nur Umsätze von Neubauten, die erst in der betreffenden Periode selber entstanden waren, verwendet worden (siehe Conrad Seite 28 oben), weil andere nicht zur Verfügung standen. Unter diesen Umständen erschien es bedenklich, die in dieser Abteilung stattgefundenen Umsätze als richtige Repräsentanten des durchschnittlichen Kaufwertes der Grundstücke ihrer Stadtabteilung gelten zu lassen, und es wurde deshalb für die Verwendung in unsrer Tabelle Seite 4 u. 5 die ganze V. Stadtabteilung mit ihren Umsätzen weggelassen. Die durchschnittlichen Kaufwertziffern in Kolonne 6 unserer Tabelle Seite 4 u. 5 zeigen also nur bis einschließlich der Periode 1855/59 den durchschnittlichen Kaufwert der Grundstücke der ganzen Stadt, von 1860 an aber nur mehr den durchschnittlichen Kaufwert der Grundstücke ohne die V. Stadtabteilung, d. h. in der Hauptsache nur der schon anfang der dreißiger Jahre vorhandenen Grundstücke. Denn den ganzen Zuwachs an neuen, mit an Stelle alter tretender Grundstücke hat die V. Stadtabteilung aufgenommen.

Für die drei letzten Perioden 1860/64, 1865/69 und 1870/74 findet sich der durchschnittliche Kaufwert der Grundstücke der vier ersten Stadtabteilungen — also ohne V. — bei Conrad Tabelle II, Kolonne 5 direkt angegeben und ist von da in unsere Tabelle Seite 4, Kolonne 6 übernommen worden. Für die vier Perioden 1840/44, 1845/49, 1850/54 und 1855/59 mußte er dagegen berechnet werden. Dies geschah in folgender Weise: Zunächst wurde die Gesamtzahl der in allen fünf Abteilungen von Conrad berücksichtigten Umsätze (siehe die Conradsche Tabelle I, dritter Teil) mit dem bei ihnen erzielten durchschnittlichen Kaufpreise (siehe die Conradsche Tabelle II, Kolonne 5) multipliziert. So ergab sich der bei allen berücksichtigten Umsätzen erzielte Gesamterlös. Von diesem wurde der bei den berücksichtigten Umsätzen in der V. Stadtabteilung erzielte Erlös abgezogen. Dieser letztere Erlös läßt sich berechnen, indem man die in der Conradschen Tabelle I, dritter Teil für die V. Stadtabteilung angegebene Anzahl von berücksichtigten Umsätzen multipliziert mit dem bei Conrad Seite 27 angegebenen, bei diesen Umsätzen erzielten Durchschnittspreise. In den nach der eben angegebenen Subtraktion verbleibenden Rest wurde dann endlich mit der Gesamtzahl der für die Stadtabteilungen I—IV berücksichtigten, aus Conrads Tabelle I, dritter Teil, zu entnehmenden Umsätze hineindividiert, und der so erzielte Quotient ist für die einzelnen Perioden der gesuchte durchschnittliche Kaufwert.

Besonders hervorgehoben zu werden verdient noch der Umstand, daß von 1840 an mit der Entstehung der V. Stadtabteilung 64 Grundstücke, die bis dahin zu den vier ersten Stadtabteilungen gehört hatten, an die V. übergehen.

Einer Erläuterung bedürfen auch die in unserer Tabelle Seite 4 gegebenen Jahreszahlen. Die durchschnittlichen Kaufwerte, deren Gewinnung eben dargelegt worden ist, beziehen sich samt und sonders auf Perioden, anfänglich zehn-, von 1805 an fünfjährige Perioden. In unserer Tabelle sind statt der Perioden ihre Mitteljahre gesetzt, also z. B. statt 1795/1804 das

Jahr 1800, statt 1860/64 das Jahr 1862. Wir nehmen an, daß der durchschnittliche Kaufwert der in diesen Mitteljahren vorhandenen Grundstücke derselbe sei wie der für die ganze Periode gewonnene durchschnittliche Kaufwert. Wenn das auch nicht genau zutrifft, so doch einigermaßen. Aber jedenfalls muß man immer in Erinnerung behalten, was eigentlich mit dem durchschnittlichen Kaufwert im Jahre x oder y gemeint ist.

Gehen wir nun zur Erläuterung der anderen Teile unserer Tabelle Seite 4 u. 5 über.

Die Einwohner- und Gebäudezahlen unserer Tabelle Seite 4 sind an der Hand der Tabelle III bei Conrad Seite 43 festgestellt. Doch war es nur in wenigen Fällen möglich, diese Zahlen aus der Tabelle direkt zu entnehmen. Dieses verbot sich dadurch, daß es im Interesse des eigentlich erst wertvollen, tieferen Verständnisses der ganzen Vorgänge dringend wünschenswert war, die Einwohner- und Gebäudezahlen für die gleichen Jahre festzustellen, wie die durchschnittlichen Kaufwerte, also für die Mitteljahre der 19 überhaupt vorhandenen Perioden. Für diese Mitteljahre fanden sich aber nur in wenigen Jahren die Einwohner- und Gebäudezahlen in der Conradschen Tabelle III direkt angegeben, vielmehr mußten sie in den meisten Fällen aus den Angaben für das nächststehende vorangehende und nachfolgende Jahr berechnet werden (welche Rechnung übrigens nicht immer bis auf jeden Einer genau ausgeführt wurde). Schon aus diesem Grunde können sie auf genaue Wiedergabe der Wirklichkeit keinen Anspruch machen. Dazu kommt aber, daß schon die betreffenden Angaben von Conrad selber, aus denen berechnet worden ist, nicht so recht genau sind. Die Einwohnerzahlen „leiden" nach Conrads eigener Mitteilung (Seite 25) „bis zum Jahre 1852 an großen Ungenauigkeiten" und auch in die Gebäudezahlen, namentlich die älteren, wird man wohl gewisse Zweifel setzen müssen. Nach alledem können die Einwohner- und Gebäudezahlen unserer Tabelle Seite 4 nur ganz ungefähr einen Anhalt bieten, besonders die älteren.

Übrigens ist nicht zu übersehen, daß in unserer Tabelle oben Seite 4 die Zahl der Gebäude und nicht die der Privatgrundstücke angegeben ist. Die Zahl dieser letzteren ist naturgemäß etwas kleiner und wird von Conrad in seiner Tabelle I, Seite 41 mitgeteilt. Es ist sehr wahrscheinlich, daß Conrad nur die zu Privatgrundstücken gehörenden Gebäude herangezogen hat, und wir nehmen das an.

Ob unter der von Conrad in Tabelle III angegebenen und von uns in unsere Tabelle Seite 4 übernommenen Zahl von Gebäuden nur solche, in denen sich Wohnräume befanden, aufgenommen sind oder auch andere, z. B. Hinterhäuser, die nur Werkstätten oder Magazine u. dgl. enthielten, ist nicht ganz klar ersichtlich. Weitaus wahrscheinlicher ist das erstere und wir nehmen es als gegeben an.

Die der Tabelle hinzugefügten „Bemerkungen" geben im wesentlichen in kurzen Stichworten wieder, was für die betreffenden Perioden und Jahre an in Betracht kommenden Ereignissen usw. von Conrad im Texte mitgeteilt ist.

III. Kaufwertbewegung der „Stammgrundstücke", Grundstückskaufwerte nach 1840.

Der durchschnittliche Kaufwert aller jeweils vorhandenen bebauten Freiburger Privatgrundstücke, also einer in Zahl und Art immer wieder anderen Summe von Objekten, ist indes nicht recht verwendbar für unsere Zwecke. Wir brauchen vielmehr die Kaufwertentwicklung ein und derselben Objekte für längere Zeit. Zu diesem Behufe fassen wir die in den Mitteljahren unserer Perioden, z. B. 1789, 1800, 1837 einmal vorhandenen Grundstücke ins Auge. Diese Grundstücke allein ohne die mit der Zeit weiter hinzutretenden Grundstücke nennen wir die **Stammgrundstücke** dieser Jahre und betrachten als ihre Kaufwerte in den betreffenden Jahren bezw. Perioden die von uns in der im vorigen Abschnitte angegebenen Weise für die ganzen betreffenden Perioden gewonnenen durchschnittlichen Kaufwerte. Zwar stimmen diese letzteren nach der Art und Weise ihres Zustandekommens mit den hier gesuchten durchschnittlichen Kaufwerten der „Stammgrundstücke" der Mitteljahre nicht ganz genau überein, aber doch so weit, daß wir sie als Ersatz für diese verwenden können. Wenn wir nun ferner in späteren Perioden zum Vergleich den durchschnittlichen Kaufwert zu bestimmen suchen, den dann die Stammgrundstücke früherer Mitteljahre erlangt haben, so gehen wir dabei weiter von der Fiktion aus, daß dieser Wert identisch sei mit demjenigen, den die am Schlusse, nicht die im Mitteljahre der früheren Periode vorhandenen Grundstücke erlangt haben. Auch das trifft nicht genau zu, aber der Unterschied dürfte auch hier nicht so groß sein, daß man nicht über ihn wegsehen könnte.

Endlich ist zu dem allen noch eins zu bemerken, nämlich daß sich vom Jahre 1840 an der Begriff der Stammgrundstücke in gewisser Weise ändert. Infolge der hier eben oben dargelegten Ausscheidung der vom Jahre 1840 an existierenden V. Stadtabteilung verbunden mit dem 1840 erfolgten Übergang von 64 schon vorher vorhandenen Grundstücken an diese V. Abteilung wird unter Stammgrundstücken des Jahres 1840 oder späterer Jahre immer nur der 1840 nach Abtrennung der V. Stadtabteilung verbliebene Bestand an Grundstücken verstanden. Dieser Bestand bleibt bis auf unwesentliche Kleinigkeiten unverändert, und es sind daher, wenn wir im Sinne unserer Tabellen Seite 4, 5 u. 7 z. B. von Stammgrundstücken des Jahres 1862 oder 1872 sprechen, bis auf kleine Veränderungen dieselben Grundstücke gemeint wie bei den Stammgrundstücken des Jahres 1842. Natürlich ist hierbei davon abgesehen, daß alte Baulichkeiten durch neue, durch Zusammenlegung verschwundene Grundstücke durch Abtrennungen und Neubauten ersetzt worden sein können und daß Umbauten vorgekommen sind.

Es läßt sich nun, wenigstens bis zu einem hohen Grade von Wahrscheinlichkeit nachweisen, daß die Stammgrundstücke von ihrem Anfangsjahre an mindestens eine ebenso starke, wahrscheinlich sogar eine noch stärkere Steigerung ihres durchschnittlichen Kaufwertes durchgemacht haben, wie der auf unserer Tabelle Seite 4 angegebene Durchschnitt aller jeweils vorhandenen Grundstücke bezw. — von 1840 an — der nach Abtrennung der V. Stadtabteilung verbleibenden Grundstücke. Soweit sich unsere Betrachtung mit den Stammgrundstücken der Periode

1840/44 oder späterer Perioden beschäftigt, ist natürlich ein derartiger besonderer Nachweis überflüssig, da es sich ja, wie eben dargelegt, vom Jahre 1840 an in unserer Tabelle Seite 4 ohnedies um die Kaufwertentwicklung ein und derselben Grundstücke handelt.

Was nun den eben angekündigten Nachweis anlangt, so ist zunächst festzustellen, daß es nach der Mitteilung von Conrad Seite 19 unten sehr wahrscheinlich ist, daß in den Perioden von 1788—1839, mit Ausnahme allenfalls einiger weniger Perioden, die ohnedies nicht allzu zahlreichen, jeweils in der einzelnen Periode neu hinzutretenden Grundstücke in einigen Perioden einen geringeren, in anderen doch wenigstens keinen größeren durchschnittlichen Kaufwert hatten als alle in der betreffenden Periode vorhandenen Grundstücke, und mithin, da wir diesen letzteren Wert als den der Stammgrundstücke des Mitteljahres der betreffenden Periode annehmen, auch als diese Stammgrundstücke. Weiter steht für die Zeit nach 1840 auf Grund der bei Conrad Seite 27 gegebenen Ziffern (i. V. mit Seite 28 oben) fest, daß in allen einzelnen Perioden, mit Ausnahme derjenigen von 1850/54 und 1860/64, der durchschnittliche Kaufwert der neu hinzutretenden Grundstücke niedriger war als der der schon vorhandenen Grundstücke der vier alten Stadtabteilungen. Und nach alledem wird man wohl annehmen dürfen, was ohnehin deduktiv die allergrößte Wahrscheinlichkeit für sich hat, daß auch in den einzelnen Perioden von 1755—1788 im allgemeinen die neu hinzutretenden Grundstücke im Durchschnitt jedenfalls nicht mehr Kaufwert besaßen als der Durchschnitt aller in den betreffenden Perioden vorhandenen Grundstücke und somit also auch als der Stammgrundstücke der betreffenden Mitteljahre.

Wenn nun trotzdem von 1755/64 bis 1835/39 der durchschnittliche Kaufwert aller Grundstücke mit Ausnahme einiger weniger Perioden regelmäßig von einer Periode zur andern steigt, so ist klar, daß mit Ausnahme der wenigen Perioden, wo möglicherweise die neu hinzutretenden Grundstücke einen höheren durchschnittlichen Kaufwert als alle vorhandenen Grundstücke hatten, dieses Aufsteigen von einer Periode zur andern nicht auf den Einfluß der in der jeweils zweiten der beiden aufeinander folgenden Perioden neu hinzutretenden Grundstücke zurückgeführt werden kann. Es setzt vielmehr dieses Aufsteigen eine eigene Kaufwertzunahme der in der ersten der beiden Perioden schon vorhandenen Grundstücke voraus, die mindestens ebenso stark oder stärker ist als die in Kolonne 6 unserer Tabelle Seite 4 angegebene des Durchschnitts aller jeweils vorhandenen Grundstücke.

Und auch der Einfluß der wenigen Perioden, wo möglicherweise der Durchschnittskaufwert der neu hinzutretenden Grundstücke höher war als der aller vorhandenen, gleicht sich bei der Betrachtung längerer Zeiträume wieder aus durch den Einfluß solcher Perioden, wo umgekehrt der Durchschnittskaufwert der neu hinzutretenden Grundstücke geringer war.

Weiter wird man wohl annehmen dürfen, daß die Stammgrundstücke der Mitteljahre unserer Perioden, welche Grundstücke ja mit der Zeit durch das Umgebenwerden mit neuen Grundstücken immer mehr nach innen rücken, im allgemeinen, von einzelnen Perioden abgesehen, in ihrem durchschnittlichen

Kaufwerte regelmäßig etwas stärker, mindestens aber ebenso steigen wie die Gesamtheit der später sich an sie angliedernden Grundstücke. Sollten doch einzelne Perioden hiervon Ausnahmen bilden, in ihnen die ins Auge gefaßten Stammgrundstücke schwächer steigen als die eben erwähnte Gesamtheit der später hinzugetretenen, so wird für längere Zeiträume das jedenfalls mehr als ausausgeglichen durch Perioden, wo das Umgekehrte der Fall ist.

Beweisen läßt sich diese ganze Annahme nicht, aber sie hat große innere Wahrscheinlichkeit für sich und wir nehmen sie als gegeben an.

Auf Grund aller dieser Erwägungen kommt man zu dem bereits am Eingang dieses Abschnittes bezeichneten Ergebnisse, daß die Stammgrundstücke unserer Mitteljahre für die auf ihre Periode folgende Zeit noch eine etwas stärkere, mindestens aber keine geringere Steigerung ihres durchschnittlichen Kaufwertes erfahren haben als alle jeweils vorhandenen Grundstücke, daß also die Steigerungsziffern der Kolonnen 6 und 7 unserer Tabelle Seite 4 auf sie als Minimalziffern Anwendung finden. Wenn sich diese Behauptung vielleicht auch nicht für kurze Zeitabschnitte aufstellen läßt, so doch für längere, etwa solche von dreißig Jahren, wo die Abweichungen in den das Gesamtergebnis verursachenden Momenten sich miteinander einigermaßen ausgleichen.

Für die Stammgrundstücke der Periode 1840/44 und der folgenden Perioden sind diese Erwägungen, wie schon oben bemerkt, überflüssig, da für diese Zeit die Ziffern unserer Tabelle Seite 4, Kolonnen 6 und 7 sich nicht auf einen durch Hinzutritt neuer Grundstücke wachsenden, sondern auf einen sich im wesentlichen gleichbleibenden Bestand von Grundstücken beziehen. Wenn man die Stammgrundstücke von Perioden vor 1840 in ihrer Kaufwertentwicklung in die Zeit nach 1840 hinein verfolgt, so gilt die zweite der hier eben oben gemachten Annahmen natürlich auch für die Zeit nach 1840, soweit in der ins Auge gefaßten Summe von Grundstücken noch Grundstücke außer den betreffenden Stammgrundstücken vorhanden sind.

Bei dem allen ist natürlich noch eine Voraussetzung gemacht: daß die jeweils zur Repräsentierung des Durchschnittskaufwertes der Grundstücke der vier ersten Stadtabteilungen verwandten Umsätze alle diese Verhältnisse einigermaßen richtig wiederspiegeln, insbesondere daß diejenigen Umsätze, welche zu den Stammgrundstücken früherer Perioden hinzugetretene neue Grundstücke betreffen, nicht doch zufällig höhere Durchschnittskaufwerte ergeben als die Umsätze eben dieser Stammgrundstücke. Indes, wenn diese Möglichkeit auch ein neues Moment der Unsicherheit in unsere Zahlen für die Kaufwertentwicklung der Stammgrundstücke hineinträgt, so ist doch die Wahrscheinlichkeit für solche zufällige Abweichungen nicht groß, und jedenfalls kann der Fehler, wenn man längere, ca. 30jährige Perioden ins Auge faßt, nicht bedeutend sein. Übrigens dürfte es auch, wenn man wie hier ausgeht von der Annahme richtiger Repräsentierung aller jeweils vorhandenen Grundstücke durch die überhaupt in Rücksicht gezogenen Umsätze, öfters ausgeglichen sein durch Repräsentierung der entsprechenden Stammgrundstücke durch etwas zu niedrige Umsätze.

IV. Verdienter und unverdienter Wertzuwachs. Scheinbare Wertsteigerung.

Unsere Untersuchung stellt recht bedeutende Kaufwertsteigerungen der Freiburger Stammgrundstücke fest. Wenn von solchen Wertsteigerungen die Rede ist, so wird in der Regel nur an solche gedacht, die ohne Zutun der betreffenden Grundstücksbesitzer zustande kommen und auf welche diese infolgedessen eigentlich auch kein sittliches Anrecht haben, an den sogenannten unverdienten Wertzuwachs. Indes, wenn dieser im Gesamtbetrage auch den überwiegenden Teil ausmachen mag, so gibt es doch auch Teile des Wertzuwachses, welche als durch den Grundstücksbesitzer hervorgebracht oder ihm sonst aus gerechten Gründen zustehend zu betrachten sind. Auf diese allgemeine Frage näher einzugehen, ist hier nicht der Ort. Hier soll damit nur gesagt sein, daß die bedeutende Kaufwertsteigerung der Freiburger Stammgrundstücke jedenfalls nicht in ihrem vollen Betrage als ein den Grundstücksherrn unverdient in den Schoß fallendes Geschenk zu betrachten ist.

Eine etwas eingehendere Untersuchung muß dagegen einem anderen Punkte gewidmet werden, nämlich dem, inwieweit die festgestellten Kaufwertsteigerungen der Stammgrundstücke vielleicht nur scheinbare sind. Was durch die Ziffern unsrer Tabellen Seite 4, 5 u. 7 und die hier vorstehend unter III gegebenen Erläuterungen festgestellt ist, das ist zunächst nur, daß für die Stammgrundstücke der einzelnen Jahre mit der Zeit durchschnittlich so und so viel höhere Geldbeträge gezahlt worden sind. Eine wirkliche Kaufwertsteigerung und nicht nur eine scheinbare ist damit nur insoweit gegeben, als das bezahlte durchschnittliche Quantum inzwischen nicht größer geworden ist und als der höhere Geldbetrag auch wirklich ein größeres Quantum Kaufkraft im allgemeinen bedeutet.

Was nun zunächst dieses letztere Moment, das etwaige Sinken des Geldwertes anlangt, so ist davon weiter unten die Rede. Dagegen übergehen wir die möglicherweise eingetretene Vergrößerung des durchschnittlich auf eins der umgesetzten und berücksichtigten Grundstücke entfallenden Flächeninhaltes als zu unbedeutend. Etwas mehr als dies letzterwähnte Moment fällt ins Gewicht der Umstand, daß durch Zusammenlegung von Grundstücken allmählich eine Verkleinerung des Divisors eingetreten ist. Conrad teilt hierüber nur das eine mit (auf Seite 19 unten), daß 721 im Jahre 1788 aufgeführte Grundstücke bis zum Jahre 1855 auf 702 Grundstücke durch Zusammenlegungen sich verringert haben. Es ist das eine Verkleinerung des Divisors um 2,6 Prozent seines Anfangsstandes. Wenn wir annehmen dürften, daß für die ganze Beobachtungszeit von 1755—1874 die Zusammenlegungen in demselben Maßstabe stattgefunden haben, so würde in dieser ganzen Zeit eine Verringerung des Divisors um etwa 5 Prozent seines Anfangsstandes eingetreten sein und um eben so viel wäre also der Quotient — der durchschnittliche Wert der Stammgrundstücke der Periode 1755/64 in der Periode 1870/74 — zu hoch; in diesem Betrage wäre die Kaufwertsteigerung nicht eine wirkliche, sondern nur eine scheinbare. Für die Reduktion der Durchschnittskaufwerte aller jeweils vorhandenen Grundstücke würden natürlich andere, vermutlich geringere Ziffern gelten. Indes geht schon

aus den angegebenen Ziffern hervor, daß es sich auch hier nur um unbedeutende Korrekturen handelt; und wenn auch in der Zeit der lebhaften Entwicklung Freiburgs von 1860 an die Zusammenlegungen möglicherweise etwas häufiger gewesen sein können, so wird dieses ganze Moment, für sich allein betrachtet, doch immer höchstens für sehr lange Perioden von etwa 60 Jahren und mehr allenfalls beachtlich erscheinen. Übrigens gilt dieses ganze Moment des Kleinerwerdens des Divisors auch für die Entwicklung der Durchschnittskaufwerte der Stammgrundstücke in die Zeit nach 1840 hinein und für die Stammgrundstücke der Perioden von 1840/44 an.

Weit wichtiger jedoch als alle diese Umstände sind in bezug auf die scheinbare Wertsteigerung die Umbauten u. dergl. Mit der fortschreitenden Entwicklung der Stadt sind im Laufe der Zeiten sehr bedeutende Summen aufgewendet worden, um die vorhandenen Baulichkeiten instandzuhalten, umzuändern, zu verbessern, auszubauen, sie durch Neben- und Hintergebäude auf demselben Grundstück zu ergänzen. Diese Aufwendungen sind billigerweise abzuziehen, ehe man von einer wirklichen, reinen Wertsteigerung sprechen kann. Allerdings auch wiederum nicht ganz abzuziehen — wenigstens an und für sich nicht. Denn ein Teil dieser Aufwendungen muß als Ausgleich für den allmählich eintretenden Verschleiß der Baulichkeiten betrachtet werden. Eigentlich gibt ja die Steigerung des Kaufwertes die Wirksamkeit der wertsteigernden Momente nicht voll an. Außer der positiven Wertsteigerung ist zu berücksichtigen, daß diese Momente auch die an und für sich mit der Zeit durch die Abnutzung u. dergl. eintretende Wertminderung überwinden, und diese Wirkung müßte eigentlich der positiven Wertsteigerung noch zugezählt werden, um die volle Wirksamkeit der wertsteigernden Momente zu ermessen. Statt dessen kann man auch einen Teil der Aufwendungen für Umbauten u. dergl. gegen sie aufrechnen, und dies ist um so passender, als die Umbauten usw. ja zum Teil gerade deshalb vorgenommen werden, um die Schäden der Abnutzung wieder zu beseitigen. Bei den gleich hier folgenden Conradschen Zahlenangaben sind indes die angegebenen Umbausummen vollständig von der Wertsteigerung abzuziehen, da über diese angegebenen Summen hinaus noch Aufwendungen in die bestehenden Baulichkeiten gemacht worden sind, welche die Wertverringerung durch Abnutzung usw. ausgleichen. Tatsächlich haben sich nämlich — nach Conrad — die Kosten für die Umbauten wahrscheinlich noch höher belaufen, als er angibt. Ferner sind bei seinen Ziffern die einfachen Reparaturbauten, welche keine Vermehrung des Bauwertes für die Feuerkataster veranlaßten, sowie diejenigen Umbauten, „die unter 85 Mark betragen“, nicht berücksichtigt.

Noch nicht ausgeglichen ist durch diese Posten diejenige Wertminderung, welche bei Häusern häufig eintritt nicht durch bauliche Verschlechterung, sondern durch Unmodernwerden, durch Hinauswachsen der Zeitansprüche über das, was das Haus zu bieten vermag. Man kann dies nach P. Voigt den ideellen Verschleiß nennen. Möglicher-, ja fast wahrscheinlicherweise ist ein solcher auch in Freiburg in unserer Beobachtungszeit vor sich gegangen, indes fehlen die näheren Anhaltspunkte, und wir können daher nur sagen, daß im Hinblick auf diesen ideellen

Verschleiß zwar nicht die positive Wertsteigerung, wohl aber die Kraft der wertsteigernden Momente wahrscheinlich noch höher zu bemessen ist, als zunächst aus unseren Ziffern hervorgeht.

Irgendwelche zahlenmäßigen Angaben über die für Umbauten u. dergl. aufgewendeten Kosten finden sich bei Conrad nur für die Zeit von 1837—1868 und auch für diese nur mit den eben angegebenen Beschränkungen. Das heißt, es sind eben nur diejenigen Umbauten berücksichtigt, welche Erhöhungen des Feuerversicherungswertes hervorriefen, und zwar auch nur solche über 85 Mark. Nach den Angaben, die Conrad Seite 28 macht, kommt man zu dem Schlusse, daß, wenn man nur die von uns in dieser ganzen Untersuchung ins Auge gefaßten rund 805 Grundstücke der vier ersten Stadtabteilungen berücksichtigt, pro Grundstück von 1837—1868 etwa 2000—2100 Mark Umbaukosten in dem hier in Rede stehenden Sinne aufgewendet worden sind, und daß die ganze auf alle 805 Grundstücke verwandte Umbausumme etwa 17 Prozent der nominellen Kaufwertsteigerung derselben Grundstücke von der Periode 1835/39 bis 1865/69 ausmacht. Dabei sind die Umbaukosten nach den Preisen ihrer Zeit veranschlagt. Indes können auch diese Ziffern auf völlige Genauigkeit und Sicherheit keinen Anspruch machen. Als Anhalt für die anderen Zeiten, für welche Conrad keine Ziffern beibringt, können natürlich nicht die absoluten Ziffern gelten, da die Umbausummen offenbar wesentlich von der Größe der Häuser und dem Tempo der Entwicklung der Stadt abhängen. Als solcher Anhalt kann höchstens das eben angegebene Prozentualverhältnis zwischen Kaufwertsteigerung und den nach Ausgleich des materiellen Verschleißes verbleibenden Umbauaufwendungen betrachtet werden, wonach diese letzteren etwa 17 Prozent der nominellen Kaufwertsteigerung ausmachen würden. Indes fehlen hier überhaupt zu sehr alle Grundlagen, und wir müssen uns daher damit begnügen, zu sagen, daß ein Bruchteil der von uns festgestellten Kaufwertsteigerungen, aber nur ein sehr mäßiger Bruchteil, insofern nur scheinbare und keine wirkliche Wertsteigerung ist, als er auf einer Vermehrung des verglichenen Quantums beruht.

Übrigens ist auch dieses ganze Moment nur bei Betrachtung längerer Zeiten recht verwendbar. Denn bei Vergleichung etwa einer fünfjährigen Periode mit der nächsten ist schon die Bürgschaft, eine entsprechende Zahl der inzwischen baulich veränderten Grundstücke unter den Umsätzen zu haben, zu gering, und weiter trifft auch das regelmäßige, eben oben angegebene Verhältnis der Umbauaufwendungen zu der Kaufwertsteigerung für diese kurzen Perioden nicht zu, da sowohl die Kaufwertveränderungen der Grundstücke wie die Umbauaufwendungen in durchaus unregelmäßiger Weise auftreten und erst für längere Zeiten eine gewisse Ausgleichung auf das angegebene Verhältnis eintritt. Für die kurzen Perioden müssen wir uns damit bescheiden, daß der Anteil der Aufwendungen für Umbauten u. dergl. an den Kaufwertsteigerungen bei starken Steigerungen wahrscheinlich sehr viel geringer, an anderen Stellen dafür wahrscheinlich sehr viel größer ist als das Durchschnittsverhältnis, daß wir aber überhaupt darüber bei kurzen Perioden nichts Bestimmtes sagen können.

Faßt man die angeführten Momente, welche eine scheinbare Kaufwertsteigerung bewirken, zusammen, so ergibt sich, daß ihre Gesamtwirkung doch nur

eine sehr mäßige, nur wenig über die eben geschilderte der Umbauaufwendungen hinausgehende ist und daß es, hiervon abgesehen, überdies bei der Betrachtung kurzer Perioden kaum möglich ist, sie in Rechnung zu setzen. Denn nicht bloß bei den Umbauaufwendungen, sondern auch bei den anderen, eine scheinbare Wertsteigerung verursachenden Momenten — dem Sinken des Geldwertes, der Zunahme des durchschnittlichen Flächeninhaltes, den Zusammenlegungen von Grundstücken — ist für die kurzen Perioden absolut nicht festzustellen, wie sie sich zu den Schwankungen der Durchschnittskaufwerte der Stammgrundstücke verhalten.

Zu dem allen kommt nun noch, daß die Stammgrundstücke, für längere Perioden, etwa 30 Jahre betrachtet, doch wahrscheinlich etwas stärker gestiegen sind als die uns bis 1839 allein zur Verfügung stehenden Durchschnittskaufwerte aller jeweils vorhandenen Grundstücke. Indes möchten wir doch glauben — wenigstens für die von uns allein in Betracht gezogenen vier ersten Stadtabteilungen —, daß schon bis 1839 die scheinbare Kaufwertsteigerung nicht unerheblich mehr ins Gewicht fällt, als die über die Ziffern unserer Tabelle Seite 4 hinausgehende Steigerung der Stammgrundstücke. Immerhin schwächt dieses Moment die Bedeutung, die der scheinbaren Kaufwertsteigerung beizulegen ist, einigermaßen ab.

Für die Stammgrundstücke der Periode 1840/44 und späterer Perioden gilt dann diese Abschwächung natürlich nicht mehr, sondern da tritt die scheinbare Kaufwertsteigerung wieder in ihre vollen Rechte. Und für die Stammgrundstücke von Perioden vor 1840 gilt für ihre Kaufwertentwicklung nach 1840 die Abschwächung nur in sehr viel geringerem Grade.

Endlich ist es für kurze Perioden unmöglich, dieses abschwächende Moment gegenüber der scheinbaren Kaufwertsteigerung zu verwenden, ebenso wie es sich schon als unmöglich erwiesen hat, diese scheinbare Wertsteigerung für kurze Perioden festzustellen; denn es mangelt in dem ersten Falle gerade wie in dem zweiten durchaus an den nötigen Anhaltspunkten.

Ein anderes Moment freilich erhöht wieder das Gewicht der scheinbaren Kaufwertsteigerung: das sind die Veränderungen im Geldwerte. Conrad teilt darüber nichts mit. Aber im großen und ganzen dürfen wir wohl annehmen, daß von 1755 bis Anfang der zwanziger Jahre die Kaufkraft des süddeutschen Silberguldens, um den es sich hier ja handelt, ziemlich gleich geblieben ist. Aber von etwa 1824—1874, und namentlich in der zweiten Hälfte dieses Zeitraumes, ist diese Kaufkraft jedenfalls auch in Freiburg allmählich etwas gefallen, indes, wenn man sehr reichlich rechnet, doch keinesfalls mehr als in dem Umfange, daß, wenn man am Anfange der Periode 100 zahlte, man am Ende 150 zahlen mußte. Und auch dieses erscheint bei dem für uns hier unkontrollierbaren Einflusse lokaler Momente zwar wahrscheinlich, aber doch nicht gewiß. Immerhin müssen wir aber für die Zeit von 1824, namentlich aber von etwa 1850 an als wahrscheinlich annehmen, daß ein weiterer mäßiger Teil der Kaufwertsteigerung der Grundstücke auf Geldentwertung zurückzuführen, also nur scheinbar ist. Für kurze Perioden kommt aber natürlich auch dieses Moment im allgemeinen nicht in Betracht, zumal uns jede nähere

Nachricht fehlt, in welchen Abschnitten und Stößen sich die in Rede stehende Geldentwertung gerade in Freiburg etwa vollzogen hat.

Endlich sind auch noch die Veränderungen in dem in Freiburg für Kapitalanlagen jeweils üblichen Zinsfuße zu berücksichtigen, denn die durch sie bewirkten Kaufwertsteigerungen der Grundstücke können doch nicht so recht als voll gelten und werden daher besser abgesetzt. Über diese Zinsfußschwankungen fehlen uns nun alle Nachrichten und wir sind auf reine Vermutungen im Zusammenhange mit den Schicksalen der Stadt und Landschaft angewiesen. Im großen und ganzen kann jedoch auch die Absetzung des durch die vermutlichen Zinsfußschwankungen verursachten Anteils der Kaufwertsteigerungen das oben im Text des I. Kapitels für Freiburg ausgedrückte Hauptergebnis nicht verändern, wenn vielleicht auch speziell bei Gegenüberstellung der Jahre 1827—1857 und 1847—1867 keine Kaufwertsteigerung der Stammgrundstücke mehr übrig bleiben sollte.

Anhang Nr. 2.

Vorschläge zur Besserung der Wohnungsverhältnisse in Wermelskirchen.

Vorbemerkung. Die nachfolgenden Aufsätze sind 1894 in der Wermelskirchener Zeitung erschienen. Sie sind verfaßt von dem noch heute amtierenden Bürgermeister von Wermelskirchen, Herrn Wiel, der schon damals an der Spitze der Stadtverwaltung stand und durch diese Aufsätze zugunsten der in ihnen dargelegten Zwecke auf die Bürgerschaft einwirken wollte. Wermelskirchen liegt in dem rechtsrheinischen Teile der Rheinprovinz, etwa 15 km südlich von Elberfeld, auf einer Hochebene.

I.

Eins der wertvollsten irdischen Güter ist der Besitz einer eigenen Scholle, von der man nicht vertrieben werden kann, eines eigenen Hauses, in dem man Herr ist, das man nach seinem Belieben einrichten und schmücken kann. Leider machen es die sozialen Verhältnisse der Gegenwart in unsren Kulturstaaten der Mehrheit der Familien unmöglich, in den Besitz eines solchen eignen Heims zu kommen. Insbesondere gilt dies für die großen Städte, wo nur die reichsten Leute sich den Luxus eines eigenen Hauses gestatten können, während die wohlhabenden und die weniger begüterten, ebenso wie die vermögenslosen Leute genötigt sind, mit einer kleineren oder größeren Anzahl andrer Familien zusammen in einem fremden Hause zu wohnen. Die Hauptursache dieses sozialen Übels — und als solches darf man es wohl ungescheut bezeichnen — liegt in der immer noch zunehmenden Verteuerung der Baustellen. Letztere nötigt dazu, vielstöckige, zur Aufnahme mehrerer oder sogar vieler Familien bestimmte Häuser zu bauen, weil sonst der Mietwert des Hauses entfernt nicht die Zinsen des durch den hohen Preis der Baustelle verteuerten Hauses decken würde. Volksfreunde haben schon den Vorschlag gemacht, auch in dem großen Hause der Großstadt jeder Familie ein eigenes Heim in der Art zu gründen, daß eine Häusergenossenschaft ein solches großes Haus erwirbt und jede zur Häusergenossenschaft gehörige Familie eine Wohnung, die ihr dauernd verbleibt, als Anteil an dem gemeinsamen Eigentum erhält. In der menschlichen Natur ist es einmal tief begründet, daß jeder lieber ein Eigentum für sich als in Gemeinschaft mit andren besitzt, und daran wird die Ausführung dieses Vor-

habens, so gut es auch ist, in der Regel scheitern. In den wenigen Fällen, wo der Plan gelingt, wird schon der Hader bei der Verteilung der Wohnungen unter die einzelnen Familien entbrennen. Das in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung nachteilige Zusammenleben vieler Familien in dem nämlichen Hause kann aber auf die vorgeschlagene Weise überhaupt nicht beseitigt werden. Andere Volksfreunde wollen in größerer Entfernung von der Großstadt Häuser-Kolonien gründen und letztere mit der Großstadt durch Straßenbahnen in Verbindung bringen. Ja, wenn der Baustellenwucher nicht wäre, wenn der Baustellenwucher nicht sehr bald in den für die Häuser-Kolonien ausersehenen Lagen die Baustellen ins Ungemessene verteuerte, wäre auf dem letztgedachten Wege eher etwas Dauerndes zu erreichen wie auf dem anderen. Also auch hier hängt das Gelingen davon ab, ob ein Mittel gefunden werden kann, welches die übermäßige Verteuerung der Baustellen verhütet. In den meisten Mittel- und selbst in vielen in der Ausdehnung begriffenen Kleinstädten haben die Wohnungsverhältnisse sich schon ähnlich gestaltet wie in den Großstädten, oder sie drohen, sich ähnlich zu gestalten. Finden wir doch auch hier schon das drei-, vier- und mehr als vierstöckige, von einer größeren oder großen Anzahl Familien bewohnte Haus. Nur in wenigen Städten fehlt das zu Baustellen nötige Land, in der Regel ist dasselbe sogar im Überflusse vorhanden. Die Verteuerung der Baustellen ist also eine künstliche, und soll es unsre erste Aufgabe sein, zu erforschen, welche Ursache der künstlichen Verteuerung zugrunde liegt. Die Ursache finden wir in der in fast allen in der Entwicklung begriffenen Städten erfolgten Beschränkung der Baufreiheit und der dadurch begünstigten Spekulation in Baustellen. Die Beschränkung der Baufreiheit ist an sich gewiß durchaus berechtigt. Keine Stadtverwaltung kann es dulden, daß jeder Baulustige auf einem ihm beliebigen Grundstücke in einer ihm beliebigen Weise baut, denn sonst würden niemals regelmäßige Straßen entstehen, auch könnte für die gehörige Entwässerung der Baugrundstücke und den Anschluß derselben an die Gas- und Wasserleitung in zweckentsprechender Weise nicht gesorgt werden. Wird nun die Baufreiheit auf die zum Anbaue bereits fertig gestellten Straßen und öffentlichen Plätze beschränkt, so vermindert sich die Zahl derjenigen in und bei der Stadt belegenen Grundstücke, auf welchen gebaut werden darf, in ganz außerordentlicher Weise. Der Preis der Baustellen richtet sich, wie der aller andren Verkaufsgegenstände, nach Angebot und Nachfrage. Jede Verminderung der Baustellen muß demnach eine Verteuerung der letzteren zur Folge haben, und die Verteuerung muß um so größer sein, je geringer die Zahl der in einem Orte vorhandenen Baustellen im Verhältnisse zu den Neubauten ist. Das Steigen der Preise ermutigt zu Spekulationen in Baustellen, und die Spekulation führt zur Übervorteilung derjenigen Leute, welche einer Baustelle zu einem Baue bedürfen, sie führt zu dem, was heute vielfach Baustellenwucher genannt wird. Noch ein andrer Umstand trägt zur Verteuerung der Baustellen bei. Die Groß- und Mittelstädte und in neuerer Zeit auch viele Kleinstädte streben dahin, sehr breite, mit Baum- und Strauchschmuck und allen Annehmlichkeiten ausgestattete Straßen und öffentliche Plätze zu schaffen, Straßen und Plätze, die der Stadt zur Zierde gereichen. Die größeren Anforderungen

verteuern die Kosten der Straßenanlagen und erhöhen den Preis der Baustellen. Mit Recht läßt sich diesen Städten ein Vorwurf daraus machen, daß sie neben den reich ausgestatteten, kostspieligen Straßen nicht auch einfachere, billige angelegt haben.

Jeder wahre Volksfreund, mag er in der einen oder anderen sozialen Stellung sein, mag er zu der einen oder andren politischen Partei zählen, mag er dem einen oder andren Glaubensbekenntnisse angehören, muß den ernsten Willen haben, dahin zu wirken, daß überall dort, wo noch eine andre Lösung der Wohnungsfrage möglich ist — und dies wird in den meisten Mittel- und fast allen Kleinstädten der Fall sein — die Wohnungsverhältnisse sich nicht in der unheilvollen Weise wie in den Großstädten entwickeln, in einer Weise, die auf der einen Seite zu einem durch Spekulation in Baustellen und Häusern, durch Baustellenwucher leicht erworbenen Reichtum, auf der anderen Seite zu Besitzlosigkeit und damit zur Verarmung führt, in einer Weise, welche die sozialen Gegensätze im höchsten Maße verschärft und auf die Dauer mit zur Untergrabung unsrer heutigen Gesellschaftsordnung beitragen muß. Denn unsre heutige Gesellschaftsordnung und die damit verbundene ungleiche Verteilung der Güter kann nur als berechtigt gelten, wenn der Besitz entweder das Erbe der Väter bildet oder erzeugt ist durch ehrliche körperliche oder geistige Arbeit und durch Einschränkung im Genusse (Sparsamkeit), nicht aber dann, wenn Spekulation oder Wucher Mittel zur Erlangung des Besitzes gewesen sind oder sein können.

Gerade die Stadtverwaltungen haben an einer glücklicheren Gestaltung der Wohnungsverhältnisse ein großes Interesse, denn es kann jeder Stadt nur zum Schaden gereichen, wenn sie neben einer verhältnismäßig winzigen Anzahl von Bürgern, die als Besitzer einer eigenen Scholle die Stadt als ihre dauernde Heimat betrachten und denen das Wohl und Wehe der Stadt gleichbedeutend mit ihrem eigenen Wohl und Wehe ist, eine Unzahl von Bürgern hat, die nur fahrende Habe besitzen und den Möbelwagen beladen, um weiterzuziehen, wenn es vorübergehend der Stadt und ihnen in der Stadt schlecht geht. Viele Stadtverwaltungen sind denn auch eifrig bemüht gewesen, zur Lösung der Wohnungsfrage ihren Teil beizutragen, und zu diesen Stadtverwaltungen gehört auch diejenige von Wermelskirchen. In Wermelskirchen hat man, um ein größeres Angebot von Baustellen hervorzurufen und dadurch den Preis derselben mäßig zu halten, in den letzten Jahren Baustellen in einem Überfluß geschaffen, daß der Bedarf für ein Menschenalter und auch wohl noch für länger gedeckt ist. Es soll jetzt geschildert werden, welchen Gang die Entwicklung der Bautätigkeit und die Herstellung neuer Baustellen in Wermelskirchen genommen, welche Erfolge und Mißerfolge die Stadtverwaltung bei ihren auf die Beförderung der Bautätigkeit gerichteten Bestrebungen gehabt hat und welche Vorteile und Nachteile für das Gemeindewesen die Folgen davon sind.

II.

Der Grund zu dem Aufblühen von Wermelskirchen wurde durch die Einführung der Fabrikation von Lasting-Stiefelschäften im Jahre 1860 gelegt.

Im ersten Jahrzehnt hatte der neue Erwerbszweig keine erheblichere Zunahme der Bevölkerung im Gefolge, vielmehr lieferte die alteinheimische Einwohnerschaft den fortwährend wachsenden Bedarf an Arbeitern und Arbeiterinnen. 1871 trat zu der Fabrikation von Lasting-Stiefelschäften die mechanische Weberei von Lasting und die Fabrikation von Leder-Stiefelschäften hinzu, später wurde die Fabrikation noch andrer Artikel eingeführt, die Zahl der Fabrikanten vergrößerte sich, die Fabriken wurden erweitert und die Bevölkerung nahm in dem Dorfe Wermelskirchen, welches mit dem umliegenden Landbezirke im Jahre 1873 zur Stadt erhoben wurde, jährlich um 4 bis 6% und in den nächsten, im Jahre 1893 mit der Innenstadt vereinigten Nachbarwohnplätzen um 3 bis 4% zu. Die Einwohnerzahl in dem gegenwärtig die Innenstadt bildenden Teile des Stadtbezirkes stieg in der Zeit vom 1. Dezember 1871 bis zum 1. Dezember 1890 von 2800 auf 6054, die in dem gegenwärtig die Außenstadt bildenden Teile von 5217 auf 5720, die Gesamteinwohnerzahl also in 19 Jahren von 8017 auf 11 774. Auch in Wermelskirchen trat dieselbe Erscheinung wie anderswo zutage, es fehlte im Anfange das Vertrauen zu der Stetigkeit der Entwicklung, und die Bautätigkeit beschränkte sich im wesentlichen auf An- und Ausbauten und die Bewohnbarmachung von Räumlichkeiten, die bis dahin nicht zu Wohnzwecken benutzt worden waren. Erst als es sicher war, daß Wermelskirchen in den Besitz einer Eisenbahn-Verbindung kommen würde, erfolgte der Neubau von Wohnhäusern in größerer Anzahl. So entstanden in den Jahren 1874 bis 1878 einschließlich 65, in den Jahren 1879 bis 1883 einschließlich 72, in den Jahren 1884 bis 1888 einschließlich 90 und in den Jahren 1889 bis 1893 einschließlich 107 neue Wohnhäuser. Von den 197 Wohnhäusern, die in den letzten 10 Jahren gebaut worden sind, entfallen wieder 136 auf den jetzigen Bezirk der Innenstadt und 61 auf den jetzigen Bezirk der Außenstadt.

An den Provinzialstraßen und Gemeindewegen 1. und 2. Klasse in der Außenstadt sind überall Baustellen in großer Auswahl und zu billigem Preise käuflich. Letzterer beträgt in besonders bevorzugten Lagen bis zu 70 Pfennigen, sonst 42 bis 43 Pfennige und weniger für das Quadratmeter, und steigt nur höher in der Nähe der Eisenbahnstationen Born und Hilgen. Der Kostenaufwand für die Baustelle, einschließlich Garten und Obstgarten, ist im Verhältnis zu den Kosten der Herstellung des Hauses so gering, daß die Außenstadt in der Wohnungsfrage einer besonderen Fürsorge der Stadtverwaltung nicht bedarf und die Verhältnisse in der Außenstadt bei der gegenwärtigen Besprechung völlig außer Betracht bleiben können.

Zur Zeit des Beginnes der Bautätigkeit waren an den Provinzialstraßen in der Innenstadt, ja selbst im Kerne derselben, auf der Eich, der Kölnerstraße, dem oberen Teile der Berlinerstraße und der Remscheiderstraße, Baustellen in größerer Anzahl vorhanden. Dazu schuf die Gemeinde eine Reihe neuer, indem sie, um bessere Verbindungen mit dem Bahnhofe und den Nachbargemeinden herzustellen, gegen Ende der siebziger und Anfang der achtziger Jahre die Telegraphenstraße, die Kaiserstraße und die Dabringhausenerstraße ausbaute bzw. baute und die verwahrloste Burgerstraße neu

einebnete und befestigte. Gegen Ende der achtziger Jahre erfolgte darauf der Ausbau der Wilhelmstraße und mit Hilfe der Provinz die Anlage der Provinzialstraße von Wermelskirchen nach Dhünn. Man legte damals mehr Wert darauf, die neuen Verbindungen als neue Baustellen zu erlangen, und so wurden denn die erstgedachten Straßen ohne Bürgersteige und die Dhünnstraße nur auf der Wermelskirchen zunächst liegenden Strecke und auch auf dieser nur an einer Seite mit einem Bürgersteige angelegt. Damals kostete es ohnehin Mühe genug, den für den eigentlichen Straßenkörper notwendigen Grund und Boden zu bekommen, und die Grundeigentümer, welche damals noch nicht wie heute aus Erfahrung wußten, wie sehr eine neue Straße den Wert der angrenzenden Grundstücke hebt, wären wohl nicht zu bewegen gewesen, die Mehrflächen für die Bürgersteige abzutreten. Ebensowenig hätte die Stadtverordneten-Versammlung in ihrer damaligen Zusammensetzung sich darauf eingelassen, in den Aufwendungen für die Straßenanlagen über dasjenige Maß hinauszugehen, welches das Verkehrsbedürfnis dringend erheischte. Bereits in der ersten Zeit der Bautätigkeit baute mancher weniger bemittelte Bürger lieber ein Haus an einem Feld- oder Gemeindeweg 3. Klasse als auf einer teuren Baustelle an einer Provinzialstraße oder einem ausgebauten Gemeindewege. So entstanden Häuser an der Telegraphenstraße, der Wilhelmstraße, der Wolfhagenerstraße und der Königstraße, als diese Straßen noch schmale, tief ausgefahrene, schmutzige Hohlwege waren, und an der Hohestraße, deren Ausbau bis heute noch auf Hindernisse gestoßen ist. Die Schwierigkeiten, welche diese Häuser beim späteren Ausbaue der betreffenden Wege zu Straßen bereiteten, daneben aber auch die Hindernisse, welche bis dahin bei der Erwerbung der Grundflächen für Straßenanlagen in den Weg getreten waren, veranlaßten die Stadtverordneten-Versammlung unterm 22. April 1887, einem Ortsstatut, betreffend die Bebauung, Anlegung und Veränderung von Straßen in der Stadt Wermelskirchen, ihre Zustimmung zu erteilen. Danach trat eine Beschränkung der Baufreiheit ein, indem an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen der Stadt Wermelskirchen für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig gestellt sind, Wohngebäude in der Regel nicht errichtet werden dürfen. Gleichzeitig erhielt die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmten Grundflächen dem Eigentümer zu entziehen. Die Beschränkung der Baufreiheit mußte — darüber war die Stadtverwaltung beim Erlasse des Ortsstatuts keinen Augenblick im Zweifel — schon bald eine außerordentliche Verteuerung der Baustellen und die Verminderung der Bautätigkeit herbeiführen, es dem weniger bemittelten Bürger erschweren, Eigentümer eines Hauses zu werden, und die Weiterentwicklung von Wermelskirchen hemmen, wenn nicht rechtzeitig für eine starke Vermehrung der Baustellen durch Anlage neuer Straßen gesorgt wurde. Seit dem Erlasse des Ortsstatuts begünstigten verschiedene Umstände den Bau neuer städtischer Straßen. So machte die seit dem Jahre 1887 wiederholt eingetretene Stockung in Hauptzweigen der hiesigen gewerblichen Tätigkeit, in der Bandwirkerei und Schäftefabrikation, es notwendig, gewerbliche Arbeiter in größerer Anzahl und für längere Dauer auf Rechnung

der Gemeinde zu beschäftigen, und diese Notwendigkeit ließ selbst diejenigen mit ihrem Wiederspruche verstummen, welche immer die in den Verhältnissen nicht beründete Ansicht ausgesprochen hatten, daß in der Gemeinde schon Straßen und Bauplätze überreichlich vorhanden seien. Die Grundeigentümer waren inzwischen in der Lage gewesen, zu beobachten, wie der Wert der Grundstücke an den vorher gebauten Straßen stieg, und boten nicht nur die Freigabe des Grund und Bodens für neue Straßen an, sondern drängten auch die Stadtverwaltung zu dem Baue solcher. Es entstanden jetzt die 613 Meter lange Friedrichstraße, die 65 Meter lange Kurzestraße, die 214 Meter lange Viktoriastraße, die 78 Meter lange Karolinenstraße, die 775 Meter lange Wolfhagenerstraße, die 175 Meter lange Sedanstraße, die 150 Meter lange Pfarrstraße, die 725 Meter lange Wirtsmühlerstraße, die 325 Meter lange Wustbacherstraße, die 588 Meter lange Königstraße, die 275 Meter lange Luisenstraße, die 160 Meter lange Querstraße, die 140 Meter lange Hermannstraße, die 300 Meter lange Straße Hilfringhausen und die 75 Meter lange Strutzgasse, also Straßen mit einer Gesamtlänge von 4658 Meter. Außerdem gehören noch die 625 Meter lange Wilhelmstraße und die Dhünnerstraße, von welcher wir nur das 350 Meter lange Stück von der Berlinerstraße bis zur Besitzung der Krankenhausstiftung hier in Betracht ziehen wollen, zu denjenigen Straßen, welche in dem 10jährigen Zeitraum vom 1. Januar 1884 bis zum 31. Dezember 1893 in der Innenstadt angelegt worden sind. Die in den Jahren vorher in der Innenstadt neu bzw. ausgebauten Straßen — die Telegraphenstraße, die Kaiserstraße, die Dabringhausenerstraße und die Kenkhausenerstraße — werden aus dem Grunde nicht mitgezählt, weil wir auch nur mit den Hausbauten in der Innenstadt während der letzten 10 Jahre rechnen. Die Front einer Baustelle, die nicht in der Geschäftslage sich befindet, beträgt hier in der Regel 15 Meter. Auf die in dem 10jährigen Zeitraume in der Innenstadt neu geschaffenen Straßen mit einer Gesamtlänge von 5633 Meter entfallen demnach 751 Baustellen. Rechnet man, daß vor dem Ausbau der betreffenden Straßen schon etwa 70 Baustellen mit Häusern besetzt waren und die Bebauung von etwa 30 andern wegen ihrer Lage erschwert ist, so bleiben noch immer 650 für die Bebauung übrig. Weiter schritt die Gemeinde im letzten Winter, um öffentliche Arbeiten für die infolge der wieder eingetretenen Geschäftsstockung in der Bandwirkerei brotlos gewordenen Arbeiter zu schaffen, zur Anlage eines neuen Stadtviertels mit sechs Straßen auf den Ländereien zwischen der Berlinerstraße, der Wirtsmühlerstraße, Wirtsmühle und Elbringhausen. Dies neue Stadtviertel, für dessen Straßen die beteiligten Grundeigentümer die Namen Bismarckstraße, Moltkestraße, Roonstraße, Kronprinzenstraße, Steinmetzstraße und Werderstraße vorgeschlagen haben, wird etwa 230 Baustellen zu 15 Meter Front enthalten. Die Gesamtzahl der in der Innenstadt in den letzten 10 bis 11 Jahren neu geschaffenen Baustellen steigt dadurch auf 880, während, wie oben erwähnt, in dem 10jährigen Zeitraum vom 1. Januar 1884 bis dahin 1894 in der Innenstadt nur 136 Wohnhäuser neu errichtet wurden. Die Innenstadt besitzt heute also einen großen Überfluß an Baustellen.

III.

Unverkennbar sind die Vorteile, welche der Bürgerschaft von Wermelskirchen durch das vorsorgliche Verfahren der Stadtverwaltung erwachsen.

Wermelskirchen ist mit Recht auf seinen fleißigen, sparsamen und ehrbaren Arbeiterstand stolz. Ihm diese guten Eigenschaften zu erhalten, ist in heutiger Zeit, wo die Hausindustrie immer mehr von der Fabrikindustrie verdrängt wird und die Bevölkerung, um den Weg zur Fabrik möglichst abzukürzen, sich in der Nähe der letzteren ansiedelt und dadurch mehr und mehr verdichtet, nur dann möglich, wenn auch unter den neuen Verhältnissen den weniger Bemittelten die Gelegenheit zum Erwerbe von Grund- und Hausbesitz geboten wird, und eine solche Gelegenheit ist jetzt vorhanden.

Der Preis der Baustellen an den neuen Straßen schwankt zwischen 80 Pfennig und 3 Mark 50 Pfennig für das Quadratmeter. An den jüngst gebauten Straßen stellt er sich nämlich, trotzdem die Baustellen an denselben nach Lage und Beschaffenheit keinen geringeren Wert als an den etwas älteren haben, erheblich niedriger. Infolgedessen sind die Baustellen an den jüngsten Straßen viel stärker wie die andren gesucht, und die Eigentümer der Baustellen an den etwas älteren Straßen werden, wie bestimmt angenommen werden darf, die Preise bedeutend niedriger stellen müssen, wenn sie überhaupt noch verkaufen wollen. Es ist unter diesen Umständen wohl anzunehmen, daß in nicht allzu langer Zeit der Preis der Baustellen an allen nicht verkehrreichen Straßen der Innenstadt auf den Satz von ungefähr 1 Mark für das Quadratmeter herabsinken wird. Bei diesem Preise stellt sich der Kostenbetrag für die Baustelle im Verhältnisse zu den Baukosten des Hauses gering, und auch der weniger bemittelte Bürger ist in der Lage, das Baugrundstück groß genug zu nehmen, um auf demselben einen Garten und sogar noch einen Obstgarten anzulegen. Welcher Vorteil darin liegt, wenn der Kleinbürger seinen Bedarf an Gemüse und Obst selbst ziehen kann und davon vielleicht noch zum Verkaufe übrig behält, braucht hier nicht erörtert zu werden. Außer dem Vorteile genießt der Kleinbürger die Annehmlichkeit, am Feierabende mit seiner Familie auf seinem eigenen Grund und Boden im Freien zu verweilen und sich an seiner Besitzung und dem Wachstum der Pflanzen erfreuen zu können.

Dem Baue großer Arbeiterwohnungen, sogenannter Mietkasernen, ist so ein Riegel vorgeschoben worden, was in gesundheitlicher und noch mehr in sittlicher Beziehung von segensreicher Wirkung sein muß.

Die Zahl der ansässigen Bürger kann und wird sich zum Wohle der Gemeinde in Zukunft stark und dauernd vermehren. Der verhältnismäßig billige Preis wirkt zudem unzweifelhaft anregend auf die Bautätigkeit im allgemeinen, und einer sehr lebhaften Bautätigkeit bedarf es, wenn unsre immer mehr aufblühende und immer mannigfaltiger werdende Industrie künftig noch die für sie notwendigen Arbeitskräfte finden soll.

Je mehr neue Häuser entstehen, je stärker die Bevölkerung zunimmt, desto mehr Kundschaft finden auch Handwerker, Ladenbesitzer und andere Kleingewerbetreibende.

Für die Außenstadt ist die Vergrößerung des festen Kerns der Gemeinde, der Innenstadt, von nicht zu unterschätzendem Vorteile. Je weiter die Innenstadt nach außen sich ausdehnt, desto näher rückt die Außenstadt der Innenstadt und desto mehr wächst der Wert des Grund und Bodens in der Außenstadt, und je zahlreicher die Bevölkerung in der Innenstadt wird, desto besser und bequemer können die Landwirte in der Außenstadt ihre Erzeugnisse absetzen.

IV.

Wo viel Licht ist, ist auch viel Schatten! Dies trifft auch bei dem von der Stadtverwaltung in Wermelskirchen beschrittenen Wege zur Herstellung billigerer Bauplätze ein.

Weil die Stadtverwaltung einen großen Überfluß an Baustellen schaffen wollte, mußte sie viel mehr Straßen herstellen, als es der tatsächlich vorhandene Bedarf an Baustellen erforderte, und um den ohnehin sehr großen Kostenaufwand für die vielen neuen Straßen nicht übermäßig zu erhöhen, war sie gezwungen, sich bei der Bauausführung überall auf das Notwendigste zu beschränken. Die zum Anbau bestimmten Straßen bekamen daher nur eine Breite von 13 Meter, wovon 6 Meter für die Krone, je 1 Meter für den Graben und je 2½ Meter für den Bürgersteig auf jeder Seite verwendet wurden. Die Fahrbahn erhielt an Stelle der Packlage eine 15 Zentimeter starke Beschotterung von gewöhnlichen hiesigen Bruchsteinen und darüber eine 5 Zentimeter starke Kiesdecke. Weder Pflaster- bzw. Hausteinrinnen wurden angelegt, noch Bordsteine gesetzt, und die eingeebneten Bürgersteige blieben ohne Befestigung. Von Baum- und Strauchschmuck und jeder anderen Zierde sah man ab. Trotzdem war der Kostenaufwand viel größer, als wenn man sich darauf beschränkt hätte, jedes Jahr nur so viel neue Baustellen zu schaffen, als nötig waren, um die Zahl auf der bisherigen Höhe zu erhalten.

Das Ortsstatut, betreffend die Bebauung usw. der Straßen, sichert der Gemeinde zwar die Erstattung der Straßenbaukosten, jedoch erfolgt die Erstattung erst vor und nach, sowie die angrenzenden Grundstücke bebaut werden, und den letzten Teil der auf eine Straße verwendeten Kosten erhält die Gemeinde erst zu dem Zeitpunkte zurück, wo die letzte Baustelle an der neuen Straße mit einem Hause besetzt wird. Je mehr Straßen gebaut, je mehr Baustellen geschaffen werden, desto mehr verteilt sich die Bautätigkeit und desto länger dauert es, bis die neu geschaffenen Baustellen mit Häusern besetzt sind und die Gemeinde ihr ausgelegtes Geld zurückerhält, und je später die Gemeinde das von ihr vorgelegte Geld zurückerhält, desto größer ist der Zinsverlust. Der Zinsverlust trifft aber die Gesamtheit der Bürgerschaft, indem jeder Bürger zur Deckung desselben mehr Steuern zahlen muß.

Auch durch die Unterhaltung der über das zeitige Bedürfnis angelegten Straßen erwachsen der Gemeinde sehr bedeutende Mehrkosten. Der Verkehr auf diesen Straßen ist zwar geringer, als wenn an denselben schon Haus an Haus stände, aber die Straßen leiden bekanntlich nicht allein durch den auf

ihnen stattfindenden Fuhrwerksverkehr, sondern auch durch die Witterungsverhältnisse.

Kaum sind einige wenige Häuser an einer neuen Straße entstanden, so verlangen die Eigentümer Straßenbeleuchtung, und zwar häufig durch mehr Laternen, als Häuser vorhanden sind. Die Stadtverordneten-Versammlung beschränkt sich bei der Bewilligung aus Sparsamkeitsrücksichten auf das mindest Zulässige, und es entsteht eine Beleuchtung, die bei dem sehr weiten Abstande der Laternen voneinander sehr viel zu wünschen übrig läßt und trotzdem der Gemeinde im Verhältnisse zu der Zahl der Anwohner der Straße viel mehr kostet als die Beleuchtung andrer, dicht mit Häusern besetzten Straßen.

Die städtische Gasanstalt wird nicht weniger in Mitleidenschaft gezogen. Sie muß lange, kostspielige Rohrstrecken anlegen, um einige Straßenlaternen, eine Fabrik oder größere Werkstätte oder einige wenige Häuser mit Gas zu versorgen, und ein großer Teil des jährlichen Betriebsüberschusses wird auf diese Weise in die Erde gesteckt, statt zur Verminderung der Gasanstaltsschuld zu dienen. Steht nun der Mehrabsatz an Gas nicht in dem gleichen Verhältnisse wie die durch die ausgeführten Erweiterungen entstandene Erhöhung des Anlagekapitals, so rentiert sich das letztere infolge der Neuanlagen geringer als vorher. Ohnehin wird aber durch die Verlangsamung der Schuldenabtragung der Zeitpunkt immer weiter hinausgeschoben, zu dem die Gasanstalt eine Einnahmequelle für die Gemeinde wird.

Die nämlichen Übelstände werden in noch stärkerem Maße bei der Anlage und dem Betriebe eines städtischen Wasserwerkes bemerkbar werden. Die Gemeinde steht gleich bei der Anlage desselben vor der Frage, ob sie die neuen, noch nicht oder nur wenig mit Häusern besetzten Straßen an das Wasserwerk anschließen will oder nicht. Im ersterem Falle werden die Anlagekosten bedeutend vergrößert, ohne daß ein entsprechender Wassermehrverbrauch verzeichnet werden kann, was um so unangenehmer für die Gemeinde ist, als der Ertrag des Wasserwerks in den ersten Jahren ohnehin nicht die Zinsen des Anlagekapitals decken wird. Im andren Falle ist jeder, der an die nicht angeschlossene Straße ein neues Haus baut, genötigt, eine kostspielige Brunnen- und Pumpenanlage zu machen, nach deren Ausführung er wenig geneigt sein wird, die ihm später gebotene Gelegenheit zum Anschlusse an die Wasserleitung zu benutzen.

Bei etwaiger Kanalisation der Stadt wird das Vorhergesagte ebenfalls zutreffen, insofern lange Strecken vorzeitig herzustellen sind.

Wie die Erfahrung gelehrt hat, kommt der Vorteil, welchen die Gemeinde durch die Herstellung neuer Baustellen ihren baulustigen Bürger bieten will, den letzteren nur zum kleinen Teil zugute, während den Hauptnutzen die ursprünglichen Eigentümer der zu Baustellen aufgeschlossenen Ländereien haben. Sobald eine neue Straße in Angriff genommen wurde, forderten die Eigentümer 300, 400, ja 500%, und waren erst einige Häuser an derselben entstanden, sogar bis zu 2000% mehr für ihre Grundstücke, als dieselben vor dem Straßenbau wert waren. Bei dem jetzt hergestellten großen Überflusse an Baustellen ist nun freilich nicht daran zu denken, daß zu solchen übermäßigen Preisen künftig noch

verkauft werden kann, indes wird auch später der Gewinn der Grundeigentümer im Verhältnis zu dem Werte ihrer Ländereien vor dem Straßenbaue ein sehr großer sein. Die Gemeinde, das heißt die Gesamtheit der Bürger, hat somit auf ihre Kosten eine Handvoll Grundeigentümer bereichert. Der weniger bemittelte Bürger aber, welcher, wenn er ein neues Haus bauen will, das Baugrundstück mit seinem durch saure Arbeit erworbenen und unter harten Entbehrungen ersparten Gelde zu einem den Ertragswert desselben als Acker oder Garten weit übersteigenden Preise bezahlen muß, sieht mit Befremden, wie auf Kosten der Gesamtbürgerschaft einigen Grundeigentümern ohne ihr Verdienst, ohne jede Mühe und Arbeit und ohne jegliches Risiko von ihrer Seite ein Vermögen in den Schoß fällt. Seine Zufriedenheit mit den bestehenden Verhältnissen wird dadurch schwerlich wachsen.

V.

Nachdem wir darüber Klarheit gewonnen haben, welche Vorteile und Nachteile das zur besseren Gestaltung der Wohnungsverhältnisse in Wermelskirchen von der Stadtverwaltung eingeschlagene Verfahren gebracht hat, ist es unsre Aufgabe, Mittel zu finden, welche die Vorteile vergrößern und die Nachteile beseitigen oder doch möglichst vermindern.

In der mit Unrecht viel gerühmten „guten alten Zeit" bestanden immerhin einige Einrichtungen, die, in heutiger Zeit wieder eingeführt, zur Linderung des sozialen Elendes beitragen würden. Dahin gehören die Klöster und sonstige Anstalten, in denen arme Reisende ein Unterkommen und für einen oder mehrere Tage unentgeltliche Verpflegung fanden. Als eine minderwertige Nachbildung derselben sind die heutigen Natural-Verpflegungsstationen zu betrachten. Dahin gehört auch die Einrichtung, daß, was freilich nur in einzelnen Orten der Fall war, der Bürger einer Stadt oder der Sohn eines Bürgers, welcher sich ein eigenes Heim gründen wollte, unentgeltlich oder zu einem mäßigen Preise auf Gemeindeland eine Baustelle und, wie es in vielen Orten Gebrauch war, aus dem Stadtwalde das zum Hausbaue erforderliche Bauholz zugewiesen erhielt. Dies Beispiel können wir in heutiger Zeit nicht nachahmen. Die Gemeindeländereien sind in unsrer Gegend fast überall geteilt und in den Besitz Einzelner übergegangen, und mit den heutigen Anschauungen über die Wirtschaftsweise in der Gemeindeverwaltung ließe es sich nicht vereinigen, der Gemeinde gehörige Baustellen an einzelne Bürger zu verschenken, wenn man auch auf der andren Seite keinen Anstoß daran nimmt, vermittels neuer Straßenanlagen auf Kosten der Gemeinde den Wert des Grund und Bodens zu erhöhen und dadurch einzelne Grundeigentümer zu bereichern. Zur unentgeltlichen Verabreichung von Bauholz fehlt — der Stadtwald. Die Einrichtungen der Vorzeit zeigen uns trotzdem den Weg, auf welchem die Wohnungsfrage zwar nicht gelöst, aber doch der Lösung einen Schritt näher geführt werden kann. Zur Beschreitung dieses Weges gehört einiger Mut, nämlich der Mut, mit der sogenannten Manchester-Theorie, derjenigen Lehrmeinung, die im wirtschaftlichen Leben völlig freies Spiel der Kräfte will und damit den wirtschaftlich Schwächeren eine Beute des wirtschaftlich Stärkeren werden läßt, zu brechen. Wir sagen „einiger Mut",

und doch darf der Mut nicht gering sein, denn es ist immer schwer, gegen alte, tief eingewurzelte, wenn auch grundverkehrte Ansichten zu kämpfen, und insbesondere schwer ist es dann, wenn, wie in unsrem Falle, der Eigennutz, die Selbstsucht manchen veranlaßt, bei seiner alten Ansicht zu verbleiben und seinen Mitbürger zu bereden, daß das dem Gemeinwohle schädliche Alte gut und das angestrebte, dem Gemeinwohle nützliche Neue schädlich sei. Der Weg, auf welchem die Lösung der Wohnungsfrage einen Schritt näher geführt werden kann, ist nach unsrer Meinung der folgende:

Die Gemeinde kauft in der Innenstadt vor und nach, sowie sich eine günstige Gelegenheit dazu bietet, und zwar in mehreren Lagen Ländereien an, wandelt dieselben durch Anlage breiterer und schmalerer Straßen und öffentlicher Plätze in Baustellen um und gibt letztere an solche Bürger, oder solche Kinder von Bürgern, welche sich durch den Neubau eines Wohnhauses ein dauerndes eigenes Heim schaffen wollen, zum Selbstkostenpreise ab.

Anspruch auf die Überweisung einer Baustelle hat jeder Bürger welcher die letzten drei Jahre ununterbrochen in Wermelskirchen gewohnt hat, und jedes großjährige Kind eines Bürgers, bei dem die voher angegebene Voraussetzung zutrifft. Jeder kann nur einmal eine Baustelle von der Gemeinde erwerben. Er hat unter den von der Gemeinde zum Zwecke der Abgabe fertig gestellten Baustellen freie Auswahl. Das größte Flächenmaß einer solchen Baustelle beträgt 1000 Quadratmeter = 70 Quadratruten. Die Baustelle fällt in das Eigentum der Gemeinde zurück, wenn sie nicht spätestens im zweiten auf das Jahr der Überweisung folgenden Kalenderjahre mit einem Wohnhause besetzt wird. Der Erwerber soll verpflichtet sein, das auf der Baustelle zu errichtende Haus die ersten drei Jahre, nachdem dasselbe bewohnbar geworden ist, selbst mit seiner Familie zu bewohnen. Diese Einschränkungen sind notwendig, um zu verhindern, daß Spekulanten mit Hilfe sogenannter Strohmänner sich in den Besitz der Baustellen bringen. Alles Nähere bestimmt die zu erlassende Heimstätten-Ordnung für die Stadt Wermelskirchen.

Unter Selbstkostenpreis wird diejenige Summe verstanden, welche sich ergibt, wenn man den Preis der angekauften Grundflächen, die Kosten der Straßen bzw. der öffentlichen Plätze und Anlagen und den Zinsverlust, welchen die Gemeinde bis zur Veräußerung der Baustellen erleidet, zusammenrechnet. Jedoch soll die Gemeinde berechtigt sein, den Selbstkostenpreis auf die einzelnen Baustellen so zu verteilen, daß Eck- und andere bevorzugte Plätze höher und dagegen ungünstiger belegene Stellen entsprechend niedriger abgeschätzt werden.

Um den Erwerb einer Baustelle möglichst zu erleichtern, könnte dem Ankäufer von seiten der Gemeinde freigestellt werden, an Stelle des Kaufpreises eine jährliche Grundrente zu zahlen, d. h. der Ankäufer behält, sofern er es wünscht, den Kaufpreis in der Tasche und zahlt anstatt desselben eine jährliche Grundrente, die 4% des Kaufschillings ausmacht. Das zum Baue erforderliche Kapital würde sich dadurch um den Kaufpreis der Baustelle niedriger stellen.

Die Vorteile des in Vorschlag gebrachten gegen das bisherige Verfahren springen ins Auge. Die Gemeinde braucht, vorausgesetzt, daß nicht größere Geschäftsstockungen die Beschäftigung von vielen Brotlosen durch öffentliche

Arbeiten notwendig machen, künftig in jedem Jahre nur Straßen in derjenigen Länge herzustellen, welche notwendig ist, um Ersatz für die im Vorjahre von ihr abgegebenen, mit Häusern besetzten Baustellen zu erlangen. Hat die Gemeinde z. B. in einem Jahre 14 Baustellen zu je 15 Meter Front verkauft, so schafft sie im folgenden 14 neue, indem sie ein Straßenstück von 105 Meter Länge baut, und ein solches Straßenstück kostet bei der bisherigen Art der Ausführung im Durchschnitte etwa 1050 Mark. Die Zahl von 14 Wohnhäusern ist angenommen worden, weil, wie früher angeführt, in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 13 bis 14 Wohnhäuser in der Innenstadt neu erbaut worden sind. Um neben den teueren auch billige Baustellen für die Baulustigen zu gewinnen, was nur durch Herstellung eines großes Überflusses möglich war, hat die Gemeinde nun aber in den letzten 10 bis 11 Jahren etwa 880 Baustellen — 744 mehr als in dem 10jährigen Zeitraume bebaut worden sind — neu geschaffen. Für diese 744 Baustellen waren Straßen in der Gesamtlänge von $\frac{744 \times 15}{2} = 5580$ Meter notwendig. Bei Zugrundelegung eines Kostenaufwandes von 10 Mark für das laufende Meter kommt eine Summe von 55 800 Mark heraus, die aufgewendet worden ist, um mehr Baustellen zu gewinnen, als das durch die Zahl der gebauten Häuser nachgewiesene Bedürfnis es erforderte. Rechnet man 4% Zinsen von der Summe von 55 800 Mark = 2232 Mark und nur 40 Pfennige Unterhaltungskosten für das laufende Meter der überflüssig hergestellten Gesamtstraßenstrecken von 5580 Meter = ebenfalls 2232 Mark, so ergibt sich eine jährliche Mehrausgabe von 4464 Mark, die bei dem neuen Verfahren hätte gespart werden können, jetzt aber der Gesamtbürgerschaft zur Last fällt und durch Steuern aufgebracht werden muß. Bei Beibehaltung des gegenwärtigen Verfahrens wäre diese Mehrbelastung auch keine vorübergehende, sondern eine dauernde, denn um einer übermäßigen Verteuerung der Baustellen vorzubeugen, müßte immer wieder durch den Bau neuer Straßen dafür gesorgt werden, daß der gegenwärtige Überfluß an Baustellen auch künftig erhalten bliebt.

Das neue Verfahren verhütet dagegen den Zinsverlust für die Gemeinde. Letztere bekommt ihre Aufwendungen nebst Zinsen und Zinseszinsen zurück, und unnötige Straßenunterhaltungskosten fallen ihr ebensowenig zur Last, weil sie jährlich nur ein so großes Straßenstück baut, wie erforderlich ist, um der im nächsten oder den beiden nächsten Jahren voraussichtlich entstehenden Nachfrage nach Baustellen zu entsprechen. Bloß für den Anfang, wo der Betrag für die Verzinsung und Tilgung der zur Bestreitung der Kosten für Landankäufe und Straßenbauten aufzunehmenden Schuld durch die eingehenden Erlöse für verkaufte Baustellen noch nicht gedeckt werden könnte, hätte sie Vorlagen zu machen, indes Vorlagen, die später aus dem Kauferlöse mit Zinsen und Zinseszinsen wiedererstattet würden.

Die Gemeinde erhält die von ihr für Straßenbaukosten aufgewendeten Gelder immer nach verhältnismäßig kurzer Zeit mit Zinsen und Zinseszinsen zurück und kann daher auf den Bau einer jeden Straße mehr Mittel als bisher verwenden. Sie wird also die Straßen nicht nur besser befestigen,

sondern auch sofort an denselben Hausteinrinnen mit Bordsteinen anlegen und die Bürgersteige gehörig gangbar machen. Sie kann neben den jetzt üblichen Straßen von 13 Metern auch solche von 20 und mehr Metern anlegen und sich dadurch schadlos halten, daß sie ihre Mehrauslagen für den zur Straße verwendeten Boden und an Baukosten auf den Preis der Baustellen an der breiteren Straße schlägt. Auch in den Fällen, wo Baum- und Strauchschmuck angebracht oder öffentliche Plätze und Anlagen geschaffen werden, findet sie in gleicher Weise Deckung. Der Baulustige hat eben die Wahl, ob er eine billigere Baustelle an einer schmalen oder eine etwas teuere an einer breiten Straßen oder einem öffentlichen Platze oder einer Anlage wählen will.

Die Schwierigkeiten in betreff der Gas- und Wasserversorgung und Straßenbeleuchtung fallen bei dem neuen Verfahren überhaupt fort. Die Gemeinde versieht jedes von ihr neu fertig gestellte Straßenstück von vornherein mit Gas- und Wasserleitung und Straßenlaternen, und diese Anlagen lohnen sich fast sofort, da jedes neue Straßenstück in der kürzesten Zeit vollständig mit Häusern besetzt sein wird.

Noch ein großer Übelstand verschwindet. Werden regelmäßig laufende Straßen nach einem einheitlichen Plane auf Ländereien angelegt, die vielen oder doch mehreren Grundeigentümern gehören, so läßt es sich nicht vermeiden, daß einzelne Grundstücke ungünstig durchschnitten werden. Infolge davon laufen die Grenzen der Baugrundstücke von den neuen Straßen nicht im rechten, sondern im spitzen oder stumpfen Winkel ab. Eigennutz, Eigensinn, Feindschaft mit den Grenznachbarn, manchmal auch Mangel an Einsicht hält die Grundeigentümer vom Umtausche ab, und die Baustellen bleiben unschön und sind nur unvollkommen auszunutzen. Noch schlimmere Folgen hat häufig das nicht zu vermeidende Vorkommen sogenannter Ferierstreifen, welche die Bebauung für lange Zeit überhaupt unmöglich machen können. Ist die Gemeide dagegen Eigentümerin der Baustellen, so versteht sich die zweckmäßige Einteilung der letzteren vor der Abgabe an die Baulustigen von selbst.

Weiter kann die Gemeinde, sobald sie bei den Straßenanlagen nicht mehr von dem Willen der einzelnen Privateigentümer beengt ist, das Straßennetz nach einem großen einheitlichen Plane anlegen, in dem Laufe und der Bauart der einzelnen Straßen eine größere Mannigfaltigkeit einführen und hin und wieder einen freien Platz oder eine öffentliche Parkanlage schaffen, ohne daß ihr dadurch eine Mehrbelastung erwächst. Es unterliegt ja keinem Zweifel, daß für Baustellen in solcher bevorzugten Lage der zur Deckung der Mehrauslagen erforderliche höhere Preis gern gezahlt wird. Wermelskirchen kann in dieser Weise nicht nur zu einer gesunden, sondern auch zu einer schönen Stadt gemacht werden. Höhen und Täler, Ebenen und Abhänge wechseln ja in malerisch schöner Weise hier ab, und es ist nicht schwer, aus Wermelskirchen eine der schönsten Städte im bergischen Lande zu machen, wenn die jetzt herrschende Willkür und Planlosigkeit in der Stadterweiterung beseitigt wird.

Endlich hat die Gemeinde bei dem neuen Verfahren diejenigen Grundstücke, deren sie zu Schulhäusern und sonstigen öffentlichen Zwecken bedarf, zu einem mäßigen Preise zur Verfügung.

Der Hauptvorteil besteht aber immer darin, daß die Baulustigen eine Baustelle an einer besser und schöner angelegten Straße mit Straßenbeleuchtung und Gas- und Wasserleitung viel billiger wie bisher erhalten.

VI.

Die Ausführung des Planes, die Gemeinde zur Eigentümerin der Grundstücke zu machen, bevor die letzteren in Baustellen umgewandelt werden, kann auf keine großen Hindernisse stoßen. Sobald festgestellt wird, daß die Gemeinde auf ihre Kosten keine neue Straße mehr in der Innenstadt durch Privatländereien baut, finden die Eigentümer der noch nicht zu Baustellen aufgeschlossenen Grundstücke nur noch einen Käufer, der ihnen mehr als den ortsüblichen Preis für Ackerländereien zahlt, und dieser eine Käufer ist die Gemeinde. Die Anlage neuer Straßen auf Privatkosten zu Spekulationszwecken wird sich ja künftig nicht lohnen, weil die Gemeinde die Baustellen zum Selbstkostenpreise veräußert und der Spekulant für seine Baustellen keinen Absatz findet, wenn er den Preis höher als die Gemeinde stellt.. Das wird die Grundeigentümer willig machen, ihre Ländereien mit einem mäßigen Gewinne an die Gemeinde abzutreten. Die Gemeinde kann auch ohne Gefährdung ihrer Zwecke ausnahmsweise Ländereien aufschließen, von denen ein Teil im Privatbesitze verblieben ist. Das Ortsstatut verpflichtet diejenigen, welche Häuser an die neuen Straßen bauen, der Gemeinde sämtliche Straßenbaukosten, einschließlich derjenigen für den Grunderwerb, und außerdem die 5jährigen Unterhaltungskosten zu erstatten. Will nun jemand sein Grundstück nicht abtreten, so kann er schwerlich einen höheren Preis für dasselbe erzielen, als die Gemeinde für die Nachbargrundstücke nimmt, und er muß dabei immer noch abwarten, ob er einen Käufer findet, während er von der Gemeinde die Zahlung schon vor dem Straßenbaue empfängt. Übrigens wird es in der Regel tunlich sein, die Straße so zu legen, daß der Besitz des widerspenstigen Eigentümers nicht berührt wird. Dann wird der Besitz auf Kosten der Gemeinde nicht im Werte gehoben, er behält vielmehr dauernd den ortsüblichen Wert des Ackerlandes. Fälle, in denen die Gemeinde Straßen durch Ländereien legt, welche zum Teil noch im Privatbesitze sind, können nur vereinzelt und werden vielleicht überhaupt nicht vorkommen. Die Gemeinde wird nämlich in verschiedenen Lagen Grundstücke erwerben und jedesmal dort die Straße bauen, wo ihr sämtliche bei der Anlage in Betracht kommende Grundstücke eigentümlich gehören.

An geeigneten Lagen für Schaffung neuer schöner Stadtviertel und einzelner neuer schöner Straßen ist in der Innenstadt kein Mangel. Es braucht in dieser Beziehung nur hingewiesen zu werden auf die weit ausgedehnten Flächen zwischen Eich, Schwanen, Unterweg, Oberweg, Hilfringhausenerstraße, Dabringhausenerstraße und Hohestraße, auf die Flächen zwischen Hilfringhausenerstraße und der Eifgen, auf die Flächen zwischen Wirtsmühle und der Eifgen und auf die großen Ländereien bei Ostringhausen.

Nachdem die Landesbank der Rheinprovinz behufs Förderung der Er-

richtung von Arbeiterwohnungen eine Summe von einer Million Mark gegen $3^1/_2$% Zinsen zur Gewährung von Darlehen bereit gestellt hat, ist die Beschaffung der zur Ausführung des Planes erforderlichen Geldmittel sehr erleichtert.

Trotzdem alle Umstände für die Zweckmäßigkeit des in Vorschlag gebrachten neuen Verfahrens sprechen, werden gegen das letztere mancherlei Bedenken erhoben werden.

So wird man z. B. fragen, weshalb die Gemeinde neue Kosten aufwenden soll, um den schon vorhandenen, unzweifelhaft die Verbilligung herbeiführenden Überfluß an Baustellen noch zu vermehren. Ja, glaubt man denn, daß bei Beibehaltung des bisherigen Verfahrens in der Innenstadt in der nächsten Reihe von Jahren keine Straßen mehr gebaut werden? Die Eifersucht auf das im Osten von Wermelskirchen entstandene neue Stadtviertel, die nicht unbegründete Befürchtung, daß ihr Stadtteil in der Entwicklung zurückbleiben werde, läßt die Bewohner von Eich, Schwanen, Unterweg, Oberweg, Hilfringhausenerstraße, Dabringhausenerstraße und Hohestraße nicht ruhen und rasten, bis die zwischen den genannten Straßen und Wohnplätzen liegenden weiten Flächen zu Baustellen aufgeschlossen sind, und sie werden mit ihren Bestrebungen Erfolg haben, sobald sie den richtigen Weg einschlagen. Davon abgesehen, werden aber die immer wiederkehrenden Zeiten der Arbeitsstockung die Gemeinde veranlassen, auch künftig größere Straßenbauten vorzunehmen. Zudem tritt nach dem vorgeschlagenen Plane überhaupt keine Vermehrung der Baustellen ein. Die Gemeinde schafft jedes Jahr nur so viel Baustellen neu, als sie abgesetzt hat, die Eigentümer der jetzt vorhandenen Baustellen fahren in der Veräußerung beständig fort, und so muß der Überfluß an Baustellen sich allmählich vermindern, bis er zuletzt verschwindet. Die Kostenfrage dürfte als erledigt zu betrachten sein, nachdem schon früher nachgewiesen worden ist, daß die Gemeinde besser und billiger dabei fährt, wenn sie die Straßen auf ihren eigenen Ländereien anlegt.

Weshalb kommt man gerade jetzt, wo die Zahl der Baustellen voraussichtlich für ein Menschenalter, ja wohl noch für längere Zeit das Bedürfnis deckt, mit dem neuen Plane? Der Plan ist nicht neu, sondern alt. Vor vielen Jahren wurde derselbe schon in engeren Kreisen erörtert, aber damals erwies sich die Stimmung als ungünstig. Jede Stadtverwaltung ist nun aber mit der öffentlichen Meinung zu rechnen gewohnt und genötigt. Sie muß sich insbesondere davor hüten, Neuerungen zu einer Zeit einführen zu wollen, wo die öffentliche Meinung für dieselben noch nicht reif ist, denn die einmal erfolgte Ablehnung eines Planes erschwert die künftige Annahme desselben in hohem Maße. Die Ausführung wäre auch damals wohl kaum möglich gewesen, ohne daß vorübergehend Schaden entstand. Zu derselben sind langwierige Vorarbeiten notwendig, und der Bau neuer Straßen wird infolgedessen bei Annahme des Planes eine Zeitlang unterbleiben müssen. Jetzt, wo Baustellen im Überfluß vorhanden sind, kann daraus keine übermäßige Verteuerung entstehen, was wahrscheinlich früher doch der Fall gewesen wäre und die Entwicklung von Wermelskirchen gehemmt hätte. Im Gegenteil ist anzunehmen,

daß jetzt die Annahme des Planes in der Stadtverordnetenversammlung ein weiteres starkes Fallen der Baustellenpreise herbeiführen würde. So dürfte gerade der gegenwärtige Zeitpunkt besonders dazu gneeignet sein, die Herstellung von Baustellen in Wermelskirchen in ganz neue Bahnen zu lenken.

Als ferneren Einwand wird man geltend machen, daß die Gemeinde ein Unrecht begehe, wenn sie den Grundeigentümer in der beliebigen Ausnutzung seiner Grundstücke und der Spekulation mit denselben beeinträchtige oder behindere. Dieser Einwand ist unbegründet. Die Gemeinde kränkt den Grundeigentümer in keiner Weise. Er mag nach Belieben seine Grundstücke ausnutzen und mit denselben spekulieren. Aber die Gemeinde bereichert auch ferner nicht mehr den Grundeigentümer dadurch, daß sie auf Kosten der steuerzahlenden Bürger Straßen durch seine Grundstücke legt und die letzteren in teuere Baustellen umwandelt. Will der Grundeigentümer künftig seine Ländereien zu wertvollen Baustellen machen, so wendet die Gemeinde nichts dagegen ein, er muß die dazu nötige Straße aber auf seine Kosten bauen.

Das Bedenken, die gegenwärtigen Eigentümer von Baustellen zu schädigen, verdient ebensowenig Berücksichtigung. Die Grundstücke, um die es sich hier handelt, haben ihren Wert als Baustellen erst infolge der von der Gemeinde auf Kosten der gesamten Bürgerschaft ausgeführten Straßenbauten erlangt, und jeder Eigentümer einer solchen Grundfläche ist nach wie vor in der Lage, dieselbe zu einem viel höheren Preise zu verkaufen, als sie vor dem Straßenbaue hatte. Von einer Schädigung der Baustellenbesitzer kann mithin nicht die Rede sein. Überdies wird, wie früher angedeutet wurde, eine gewisse Zeit darüber vergehen, bevor die Gemeinde die zur Ausführung des Planes notwendigen Grundflächen im gehörigen Zusammenhange erwerben und durch neue Straßen aufschließen kann. Bis dahin werden an den schon vorhandenen Straßen noch mehr Häuser entstanden sein und die Eigentümer der Baustellen dadurch noch einen weiteren Vorsprung erlangt haben. Werden doch mit Vorliebe von den Baulustigen solche Stellen gewählt, in deren Nähe schon Häuser stehen. Freilich wird es den gegenwärtigen Baustellenbesitzern nur dann möglich sein, ihren Besitz rechtzeitig zu veräußern, wenn sie in der Preisforderung Maß halten. Jedenfalls dürfen die gegenwärtigen Eigentümer von Baustellen der Gemeinde nicht zumuten, allein aus dem Grunde gemeinnützige Anlagen zu unterlassen, damit der Preis der auf Kosten der steuerzahlenden Bürger im Werte gesteigerten Grundstücke besser in die Höhe getrieben werden kann. Mit demselben Rechte könnte man darüber Klage führen, wenn eine neue Straße in der bisherigen Weise angelegt wird. Auch dadurch entsteht den Baustellenbesitzern eine den Preis drückende Konkurrenz, und diese Konkurrenz wird eine schwere, wenn viele Straßen zu gleicher Zeit angelegt werden, wie das z. B. bei Ausführung des Bebauungsplanes für die Grundflächen zwischen Eich, Schwanen, Unterweg, Oberweg, Hilfringhausenerstraße, Dabringhausenerstraße und Hohestraße der Fall sein müßte. Bei Annahme der neuen Vorschläge wird der Baustellenpreis zunächst in festen Grenzen gehalten, der Baustellenwucher aber für kommende Zeiten unmöglich gemacht. Für die Allgemeinheit und die Weiterentwicklung von Wermelskirchen kann dies nur von Vorteil sein. So wenig

es dem einzelnen Grundeigentümer verargt werden kann, wenn er seine Ländereien möglichst hoch zu verwerten versucht, so sehr muß im öffentlichen Interesse dagegen gewirkt werden, daß dem unbemittelten Bürger seine Wohnung verteuert wird. Das letztere geschieht, wenn die Baustellen zu einem weit über seinen Wert verteuerten Handelsgegenstand gemacht werden.

Weiter wird man uns entgegenhalten, daß die Anlage eines Arbeiterviertels beabsichtigt werde. Nein, es soll und wird kein Arbeiterviertel entstehen. Deshalb soll jeder Bürger und nicht nur jeder Arbeiter Anspruch auf eine Baustelle haben. Bisher haben Fabrikanten und Arbeiter nebeneinander an der nämlichen Straße gewohnt und sich wohl dabei gefühlt, und so wird es auch künftig bleiben. Der sogenannte Arbeiterstand in Wermelskirchen besitzt, wie jeder, der mit ihm genauer bekannt ist, weiß, zu viel Stolz, um von einer Einrichtung Gebrauch zu machen, die den Anschein erregen könnte, als wenn ihm eine Wohltat erwiesen werden sollte. Der Plan wäre demnach ein totgeborenes Kind, sofern derselbe dahin ginge, Baustellen lediglich an Arbeiter abzugeben. Dazu kann es nicht Sache der Gemeinde sein, nur für einen Stand, den Arbeiterstand zu sorgen, während andere Bürger, die nicht zum sogenannten Arbeiterstande gehören, aber zum Teil weniger bemittelt sind, vielleicht ihrer Hilfe mehr bedürfen. Soll für den Arbeiterstand etwas Besonderes geschehen, so muß sich ein gemeinnütziger Bauverein bilden, der dem fleißigen und sparsamen Arbeiter zu mäßigem Zinse eine zweite Hypothek auf sein Haus gibt und auch vielleicht ausnahmsweise, wenn es ein Arbeiter dringend wünschen möchte, für denselben ein Haus baut. Die Errichtung derartiger Vereine wird vom Königlichen Herrn Regierungspräsidenten unaufhörlich empfohlen. Das Zustandekommen eines solchen dürfte auch in Wermelskirchen zu erreichen sein, sobald die Baustellenfrage in befriedigender Weise gelöst sein wird.

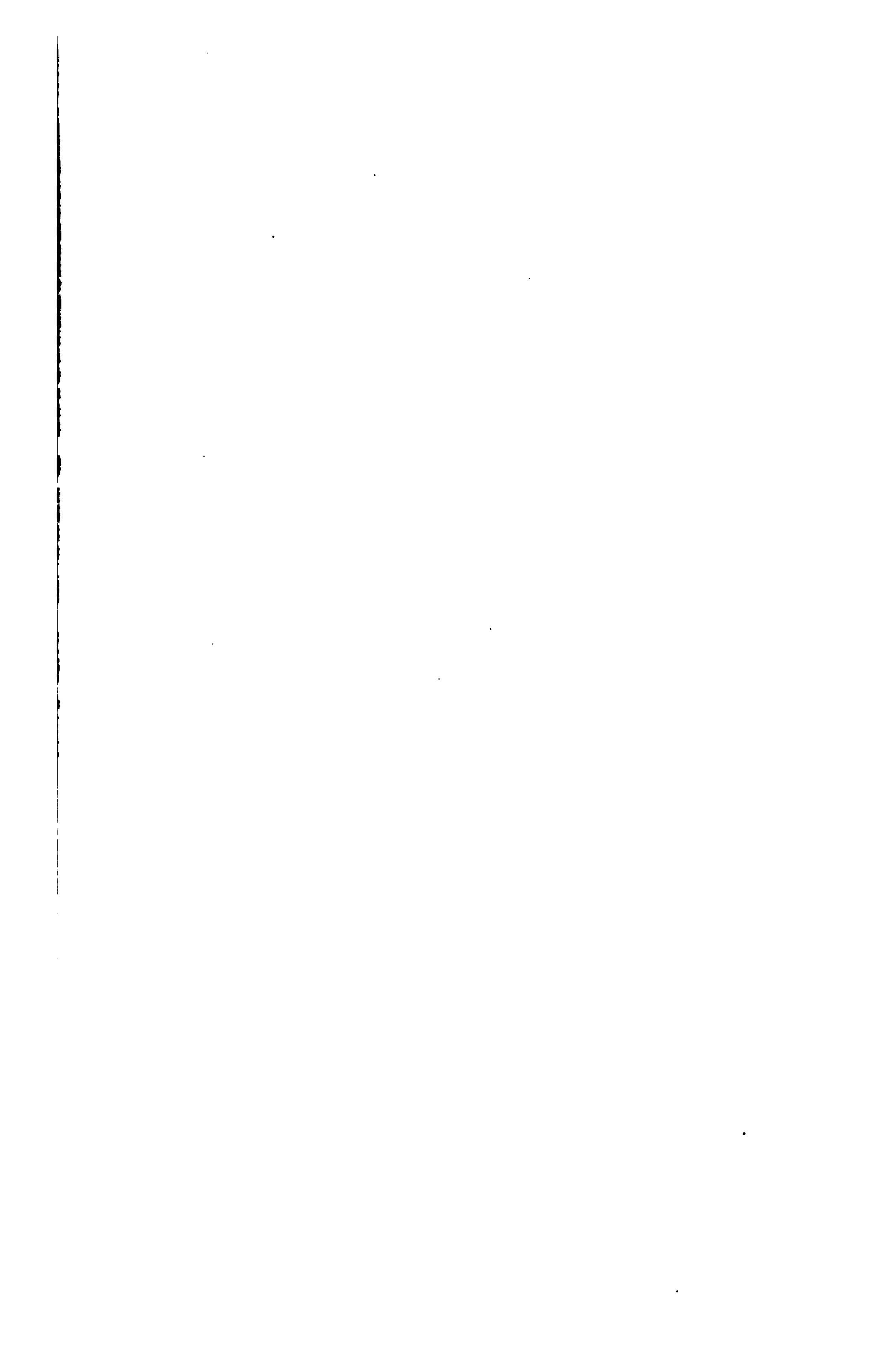
Aber die Stadtverwaltung lenkt in die Bahnen der Sozialdemokratie ein, sie zimmert mit an dem sozialdemokratischen Zukunftsstaate, wenn sie den vorgeschlagenen Weg betritt! so ruft uns ein ängstlicher Bürger zu. Durch diesen Angstschrei darf man sich nicht irre machen lassen. Die Sozialdemokratie gibt zwar heutigen Tages nur zu, die Fabriken, Maschinen und sonstigen Arbeitsmittel in gemeinschaftliches Eigentum umwandeln zu wollen; sind dem Einzelnen aber erst die Erwerbsquellen genommen, so fehlen ihm die Mittel, Vermögen zu erwerben, und tatsächlich strebt die Sozialdemokratie also, mag sie es auch noch so viel bestreiten, die Abschaffung des Einzelbesitzes an. Sie kann deshalb nicht wünschen, daß die Zahl der Besitzenden vermehrt wird. Jeder Genosse, der Eigentümer ist, muß dabei auch noch als ein unzuverlässiger Parteigänger betrachtet werden. Mag er auch in Friedenszeiten recht tapfer in der Reihe mit marschieren und recht wacker auf die Schlotjunker und Kapitalisten schimpfen, im Ernstfalle wird er schwerlich bereit sein, den kleinen Sperling — sein Eigentum — fliegen zu lassen, um die große Taube auf dem Dache des sozialdemokratischen Zukunftsstaates — den Anteil an dem Nationalvermögen — zu gewinnen. Je schwerer es dem Einzelnen gemacht wird, zum Besitze zu gelangen, je mehr Leute besitzlos werden, je größer die Unzufriedenheit wird, auf desto fruchtbareren Boden fallen die Lehren der Sozialdemokratie, desto leichter

kann der Haß gegen die besitzenden Klassen entflammt werden. Wird es nun den weniger bemittelten Bürgern erleichtert, in den Besitz eines eigenen Hauses nebst Garten und Obstgarten und dadurch auf die erste Sprosse der zum Wohlstande führenden Leiter zu gelangen, wird die Zahl der Besitzenden in Staat und Gemeinde vermehrt, so geschieht genau das Gegenteil von dem, was die Sozialdemokratie wünscht. Wie immer, wenn auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung etwas zum Besten der weniger Bemittelten geschehen soll, werden auch diesmal die Sozialdemokraten in der heftigsten Weise widersprechen, und möchte der eine oder andere von ihnen anfänglich sich beifällig zu dem in Vorschlag gebrachten Plan äußern, so wird auch er sich ablehnend verhalten und blindlings folgen, sobald seine Partei die Parole ausgibt: „Opponiert!“ Auf die Unterstützung der Sozialdemokraten ist beim Betreten des neuen Weges nicht zu rechnen, und es wird auf ihre Unterstützung nicht gerechnet. Dessenungeachtet würde unzweifelhaft auch mancher Sozialdemokrat von dem Vorteile Gebrauch machen, den ihm die Gemeinde bei Ausführung des vorgeschlagenen Planes böte, und dies kann nur erwünscht sein.

Hiermit dürften die zu erwartenden Einwände im voraus widerlegt sein.

Die Bürgerschaft mag jetzt die Vorschläge prüfen und dann ihr Urteil darüber fällen, ob sie dieselben für geeignet hält, die Wohnungsverhältnisse in Wermelskirchen günstiger zu gestalten und die Wohnungsfrage ihrer Lösung dadurch einen Schritt näher zu führen. Fällt das Urteil der Bürgerschaft, wie zu hoffen ist, günstig aus, so darf angenommen werden, daß auch die Stadtverordnetenversammlung sich zustimmend ausspricht. Jedenfalls bedarf die Stadtverwaltung zur Beseitigung der vielen und großen Hindernisse, die der späteren Ausführung des oben entwickelten Planes in den Weg treten werden, eines großen Maßes an Mut und Kraft. An Mut wird es ihr nicht fehlen, aber die erforderliche Kraft kann sie nur durch die Hilfe der Bürgerschaft gewinnen. Möge ihr die letztere zuteil werden, indem die Bürgerschaft mit aller Entschiedenheit für die obigen Vorschläge eintritt!

Druck von F. E. Haag, Melle i. H.




DATE DUE
OCT 07 1989
OCT 16 1989
DEMCO 38-297

